

---

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

**Esecuzione Forzata**

N. Gen. Rep. **1532/2016**

**Giudice: Dott. Giacomo PURICELLI**  
**Custode Giudiziario: Avv. Alfonso Martucci**

**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*

Giudice: Dott. Giacomo PURICELLI  
Custode: Avv. Alfonso Martucci  
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



**Bene immobile sito in Gorgonzola - Milano  
in Via Parini n. 36-38  
Lotto 001**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1, eseguita **di un**  
**immobile** sito in Via Parini, al civico, 36/38 – Gorgonzola (MI).

L'immobile fa parte di un condominio, è posto al piano terzo con annesso vano di cantina posto al piano interrato. L'unità abitativa è in fase di ristrutturazione, appare con gran parte delle pareti interne demolite.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **93,00** circa, compreso di vano di cantina.

**Identificato in Catasto come segue:**

**Intestazione immobile:**

proprietà 1/1;

**Descrizione dell'immobile:**

**Foglio 13, Mappale 43, sub. 21, in Via Parini n. 36/38, piano 3-S1, Cat. A/3, Cl. 4, Vani 5, Rendita catastale € 464,81.**

Il tutto con la proporzionale comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; variazione toponomastica del 31/08/2011 protocollo n. MI 0898645 in atti dal 31/08/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 332602.1/2011); variazione toponomastica del 07/10/2002 protocollo n. 751979 in atti dal 07/10/2002 variazione di toponomastica (n. 53002.1/2002); variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

**Coerenze in contorno all'immobile, da nord in senso orario:**

vano scale, vano ascensore e pianerottolo, proprietà di terzi al sub. 20, cortile comune, proprietà di terzi al sub. 22.

**Coerenze in contorno alla cantina, da nord in senso orario:**

cantina di terzi al sub. 27, corridoio comune di accesso, terrapieno, proprietà di terzi al sub. 77.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** centrale a traffico normale con parcheggi buoni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido (buono), supermercati, Carrefour (buono), cinema Sala Argentia (buona), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore, superiore università (MI) (buono) supermercati (buono), ospedali Presidio Socio Sanitario (buono), spazi verdi Aree Agricole (non verificato).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** 200 m.

### **3. STATO DI POSSESSO**

Non occupato, senza mobili, in fase di ristrutturazione incompleta.

### **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**

##### **4.2.1. Ipoteca volontaria:**

ISCRIZIONE NN. 1218/409 del 07/01/2004 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 10/12/2003, Notaio Aurelio Gavazzi di Cologno Monzese, rep. 253649/25398 - A favore di

Contro

Capitale euro

durata 20 anni.

##### **4.2.2. Ipoteca legale:**

ISCRIZIONE NN. 130700/30736 del 26/10/2010 ipoteca legale ex art. 77 del D.P.R. del 29/09/1973 n. 602, in dipendenza di atto del 22/10/2010,

Contro

La formalità riguarda anche altri beni non oggetto di esecuzione.

##### **4.2.3. Pignoramento:**

TRASCRIZIONE N. 75262/47502 del 30/06/2016, nascente da pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Milano in data 10/06/2016, rep. 31221/2016 -

sopra generalizzata.

Riferito limitatamente a corpo unico.

##### **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:** dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, si evince che all'interno dell'immobile sono state demolite gran parte delle pareti interne, per un'eventuale ristrutturazione, lasciata incompleta.

Pertanto bisogna sanare tali abusi con una pratica in comune presentata da un tecnico abilitato - PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA (artt. 11/15 D.P.R. 380/2001) AI SENSI DEL D.P.R. 380 DEL 06-06-2001 e un successivo aggiornamento catastale.

**Pertanto il costo della pratica comunale, aggiornamento catastale planimetrico e toponomastico, oltre sanzione è di euro 4.000,00 oltre IVA e CPA.**

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

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/15	€	2.000,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16	€	2.000,00
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: (doc. all. n. 6)	€	<b>1.567,23</b>
Spesa straordinaria manutenzione facciata	€	000,00
Cause in corso:		nessuna.
Atti ablativi:		nessuno.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. Attuali proprietari e precedenti proprietari:

All'esecutata \_\_\_\_\_, sopra generalizzata, l'immobile è pervenuto:

- per la nuda proprietà, per acquisto fattone con atto del 16/09/2010, Notaio Gian Luigi Laffranchi di Gorgonzola, rep. 52480/14350, trascritto il 30/09/2010 ai NN. 120135/71622 da

\_\_\_\_\_ per il diritto di usufrutto, a seguito dell'atto di rinuncia del 22/06/2011, Notaio Gian Luigi Laffranchi di Gorgonzola, rep. 52999/14702, trascritto il 30/06/2011 ai NN. 73703/42508

Ad \_\_\_\_\_ l'immobile era pervenuto per acquisto fattone con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 10/12/2003, Notaio Aurelio Gavazzi di Cologno Monzese, rep. 253648/25397, trascritto il 07/01/2004 ai NN. 1217 /681 da potere di

A \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, l'immobile era pervenuto per acquisto fattone con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 09/12/1998, Notaio Giuseppe De Rosa di Milano, rep. N. 5246, trascritto il 19.12.1998, ai nn. ri 103344/73998 da potere di

\* A \_\_\_\_\_ l'immobile era pervenuto per acquisto

fattone con scrittura privata autenticata del 28/12/1968, Notaio Cesare Bellotti di Milano, rep. 5133 trascritto il 14/01/1969 ai NN. 2744/2122 da potere di

Riferito limitatamente a corpo unico.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. L'immobile è stato costruito precedentemente al 1 settembre 1967.

Scheda catastale n. 0736697 del 15.04.1963.

## Descrizione appartamento di cui al punto A

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1, eseguita **Villa Veronica di un immobile** sito in Via Parini, al civico, 36/38 – Gorgonzola (MI).

L'immobile fa parte di un condominio, è posto al piano terzo con annesso vano di cantina posto al piano interrato. L'unità abitativa è in fase di ristrutturazione, appare con gran parte delle pareti interne demolite.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **93,00** circa, compreso di vano di cantina.

**Identificato in Catasto come segue:**

**Intestazione immobile:**

proprietà 1/1.

**Descrizione dell'immobile:**

**Foglio 13, Mappale 43, sub. 21, in Via Parini n. 36/38, piano 3-S1, Cat. A/3, Cl. 4, Vani 5, Rendita catastale € 464,81.**

Il tutto con la proporzionale comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; variazione toponomastica del 31/08/2011 protocollo n. MI 0898645 in atti dal 31/08/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 332602.1/2011); variazione toponomastica del 07/10/2002 protocollo n. 751979 in atti dal 07/10/2002 variazione di toponomastica (n. 53002.1/2002); variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

**Coerenze in contorno all'immobile, da nord in senso orario:**

vano scale, vano ascensore e pianerottolo, proprietà di terzi al sub. 20, cortile comune, proprietà di terzi al sub. 22.

**Coerenze in contorno alla cantina, da nord in senso orario:**

cantina di terzi al sub. 27, corridoio comune di accesso, terrapieno, proprietà di terzi al sub. 77.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,90 m locali con permanenza di persone, mentre la cantina ha un'altezza interna di 2.30 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coef.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Terzo</b>					
Abitazione	84,00	1,00	84,00	Nord/Sud	In fase di ristrutturazione incompleta

Giudice: Dott. Giacomo PURICELLI  
Custode: Avv. Alfonso Martucci  
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

Balcone	3,00	0,30	0,90	Sud	Normale
<b>Piano Interrato</b>					
Cantina	6,00	0,25	1,50	Interna	Normale
<b>Totale</b>	<b>93,00</b>		<b>86,40</b>		
			<b>Arr. 86,00</b>		
<b>Totale</b>			<b>Arr. 86,00</b>		

### Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni forati o doppio uni e c.a. strutture portanti.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):* materiale: in c.a.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):* tipologia: tipo prefabbricato in c.a.  
Condizione: non verificata.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):* tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni.  
Condizioni: normale.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: piana in cls, con lattoneria in metallo.  
Condizioni: buone.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: non presenti.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno e vetro.  
Condizioni: normali.  
Protezioni esterne: avvolgibili in pvc.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: stabilitura e pitturato.  
Condizioni: mediocri.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne):* non presenti.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia):* non presente.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Pavimenti:* ubicazione: in tutta la casa.  
*(componente edilizia):* Materiale: ceramica in mediocri condizioni.

*Portone di ingresso* tipologia: porta blindata in normali condizioni.  
*(componente edilizia):* Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Antenna collettiva* tipologia: autonoma.  
*(componente edilizia):* Condizione: non rilevabile.  
 Certificazione: non conosciuta.  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Antifurto (componente edilizia):* tipologia: non presente.  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Gas (impianto):* alimentazione: metano.  
 Certificazioni: non conosciute.  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.  
 Condizioni: mediocri.  
 Certificazioni: non conosciute.  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Fognatura (impianto):* tipologia: autonoma.  
 Fognatura: comunale.  
 Condizioni: non ispezionata  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Telefonico (impianto):* tipologia: non presente.  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Citofonico (impianto):* Tipologia: presente.  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Idrico (impianto):* Solo alimentazione e attacchi:  
 Certificazioni: non conosciute.  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Termico (impianto):* tipologia: centralizzato, solo alimentazione e attacchi.  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Ascensore (impianto)* presente, all'interno dello stabile.

*Condizionamento* tipologia: non presente.  
*(componente edilizia):* 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 similari correntemente offerti sul mercato immobiliare.	€ 1.400	€ 2.000

<b>Fonte</b>	<b>AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (I Semestre 2017)</b>	<b>€ 1.400</b>	<b>€ 1.750</b>
--------------	---	----------------	----------------

<b>Parametro utilizzato (€/Mq)</b>	<b>€ 950,00</b>
------------------------------------	-----------------

### Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità mediocre 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 1.400 e i 2.000 €/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 **950,00 €/mq.**

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Gorgonzola (MI).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2016/2017 Prezziario Imm. re di Milano e provincia.
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° Semestre 2017.

8.3.	Valutazioni corpi			
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	86,00	€ 81.700,00	€ 81.700,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 81.700,00</b>	<b>€ 81.700,00</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:	- € 4.085,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 4.000,00
Spese insolute nel biennio condominio:	- € 1.567,23
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:** 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.

**€ 71.962,77**

Milano, 28.03.2018.

**Il Perito**  
Arch. Anna Teresa Ritacco



