

---

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

**Esecuzione Forzata**

**contro**

N. Gen. Rep. **621/2016**

Giudice: Dott. **PURICELLI GIACOMO**  
Custode Giudiziario: Avv. **Giovanni Antonio Santoro**

**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](mailto:line_project@hotmail.it)

Giudice: Dott. **PURICELLI GIACOMO**  
Custode: Avv. **Giovanni Antonio Santoro**  
Perito: Arch. **Anna Teresa Ritacco**



**Bene immobile sito in MILANO (MI)  
in Via del Turchino n. 10  
Lotto 001**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1/1, esecutato

L'immobile fa parte di un condominio, è ubicato al piano quarto, composto da un locale con servizi, con annesso vano di cantina di proprietà esclusiva, situata al piano interrato. L'edificio è stato costruito intorno al 1955, in buone condizioni. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **36,00** circa, compreso di vano di cantina.

Identificato in catasto come segue:

**Intestazione immobile:**

Proprietà per 1/1 in regime

**Descrizione dell'immobile:**

**Partita 90158 - Fg. 485, Mapp. 125, Sub. 34**, Via del Turchino, al civico, 10, Cat A/3, Zona Cens. 2, Classe 1, Consistenza vani 3, posto al piano P4/PS1, rendita € 247,90. Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01.01.1992**

**Partita 90158 - Fg 16, Mapp. 13270, Sub. 34**, Via del Turchino, al civico, 10, Cat A/3, Zona Cens. 2, Classe 1, Consistenza vani 3, posto al piano P4/PS1, rendita € 247,90. Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

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

corridoio comune, proprietà di terzi, proprietà di terzi, vano scale comune.

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

altra cantina, corridoio comune, scala comune, scala comune.

Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale e commerciale.



**Servizi offerti dalla zona:** La zona è ampiamente servita da mezzi pubblici tra cui il terminal del tram 16, le linee 90, 91, 93 e il passante ferroviario di Porta Vittoria, inoltre è ben servita da farmacie, banche, supermercati - Esselunga - Carrefour ed il centro commerciale Piazza Lodi e da molti spazi verdi tra cui il Parco Alessandrini. Vicino si trova il cinema Odean e l'Ospedale Cà Granda Ospedale Maggiore Policlinico.  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** 150 m.

### 3. STATO DI POSSESSO

Libero e arredato, non occupato da nessuno.

### 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

iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1

C  
ignor  
generalizzata, per il diritto di proprietà per la quota 1/2.

generalizzata, per il diritto di nuda proprietà per la quota 50/100.

sopra generalizzata, per il diritto di nuda proprietà per la quota

generalizzato, per il diritto di nuda proprietà per la quota 50/100.

diritto di nuda proprietà per la quota 1/1.

#### 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 una difformità, è stata creata una veranda su tutto il balcone. Tale difformità non è sanabile, in quanto non conforme al regolamento edilizio vigente del comune di Milano, né al regolamento d'igiene ASL.

Si fa presente che tale abuso deve comunque essere dichiarato in comune e ripristinare lo stato dei luoghi, in conformità a quanto esposto sopra.

**Il costo per il ripristino complessivo è di circa euro 2.500,00 oltre accessori di legge.**

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

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/15	€ 1.700,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17	€ 1.700,00
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:	€ 14.566,10
<b>(ALL. N. 7).</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:**

A tutto il 24 luglio 2018 (data di aggiornamento eseguito presso gli Uffici del Territorio di Milano) l'immobile oggetto di pignoramento, risultava di proprietà di:

(

IA

seguito cronistoria:

- con atto del 13.12.1979, rep. n. 214106 notaio Raffaello Meneghini di Milano, data di presentazione 11.01.1980 registro generale 1976 - registro particolare 1705, ...
  - in data 26.06.2002 vi è stato un concordamento di esenzione, pro 354150 in atti del 1.01.2002 ...
- Riferito limitatamente a corpo unico.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- 7.1. L'immobile è stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967.**  
Scheda catastale del 09.03.1957 - SCHEDA N. 0921981.

**Descrizione appartamento di cui al punto A****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Piena proprietà per la quota di 1/1.**  
proprietà per la quota di 1/1, eseguita in  
**comune legale dei beni, di un immobile** sito in Via del Turchino, al civico, 10.  
L'immobile fa parte di un condominio, è ubicato al piano quarto, composto da un locale con servizi, con annesso vano di cantina di proprietà esclusiva, situata al piano interrato. L'edificio è stato costruito intorno al 1955, in buone condizioni. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **36,00** circa, compreso di vano di cantina.

identificato in Catasto come segue:

**intestazione immobile:**

F

**Descrizione dell'immobile:**

**Partita 90158 - Fg. 485, Mapp. 125, Sub. 34, Via del Turchino, al civico, 10, Cat A/3, Zona Cens. 2, Classe 1, Consistenza vani 3, posto al piano P4/PS1, rendita € 247,90. Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.**

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01.01.1992**

**Partita 90158 – Fg 16, Mapp. 13270, Sub. 34,** Via del Turchino, al civico, 10, Cat A/3, Zona Cens. 2, Classe 1, Consistenza vani 3, posto al piano P4/PS1, rendita € 247,90. Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

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

corridoio comune, proprietà di terzi, proprietà di terzi, vano scale comune.

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

altra cantina, corridoio comune, scala comune, scala comune.

Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,87 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Quarto</b>					
Abitazione	29,00	1,00	29,00	Sud	Mediocre
Balcone	2,00	0,25	0,50	Sud	Mediocre
<b>Piano Cantinato</b>					
Cantina	5,00	0,25	1,25	Nord	Normale
<b>Totale</b>	<b>36,00</b>		<b>30,75</b>		
			<b>Arr. 31,00</b>		
<b>Totale</b>			<b>Arr. 31,00</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: buone.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)** tipologia: a falde.  
Condizioni: normali.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):** tipologia: ante a battente in legno e vetro.  
Condizioni: mediocri.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):** tipologia: ante a battente in legno/metallo e vetro.  
Condizioni: mediocri.  
Protezioni esterne: avvolgibili in pvc.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabiilitura e pitturato. Condizioni: mediocre nel bagno sufficiente negli altri locali. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+finteggiatura. Condizioni: mediocre nel bagno sufficiente negli altri locali. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica in discrete condizioni; angolo cottura: ceramica in mediocri condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa. Materiale: ceramica in discrete condizioni.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata in normali condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: autonoma. Condizione: non rilevabile. 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: metano. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: mediocre. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: autonoma. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari. Condizioni: sufficiente. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: presente, centralizzato con radiatori in ghisa. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Ascensore (impianto)</i>	presente all'interno dello stabile.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Attestazione Prestazione Energetica: recuperata. Avvertenze ulteriori: nessuna.	



**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 simili correntemente offerti sul mercato immobiliare.	€ 1.800	€ 2.500
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (II Semestre 2017)	€ 1.850	€ 2.300

Parametro utilizzato (€/Mq)	<b>€ 1.850</b>
-----------------------------	----------------

**Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile**

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità sufficiente 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 1.800 e i 2.500 €/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 **1.850 €/mq**.

**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 2017/2018 Prezziario Imm. re di Milano e provincia.
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° Semestre 2017.

B.3.	Valutazioni corpi				
	ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	A	Appartamento	31,00	€ 57.350,00	€ 57.350,00
	TOTALE			€ 57.350,00	€ 57.350,00





**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 5% per differenza fra 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:	- € 2.867,50
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale/ripristino dello stato dei luoghi:	- € 2.500,00
Spese insolute biennio - condominio	- € 3.400,00
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:** 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.	<b>€ 48.582,25</b>
--	--------------------

Milano, 02.10.2018.

**Il Perito**

Arch. Anna Teresa Ritacco



**Allegati:**

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Nota di trascrizione - Titolo di provenienza;
- 4 - Visura storica per immobile;
- 5 - Planimetria Catastale;
- 6 - Estratto di Mappa;
- 7 - Spese insolute condominio;
- 8 - Recupero Attestato di Prestazione Energetica.

