

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 831/2014

Giudice: Dott. GIACOMO PURICELLI
Custode Giudiziario: Avv. Vincenzo Capuano

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



**Bene immobile sito in Milano (MI)
Via Giuseppe De Notaris n. 8
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di **1/1**, esecutato **di un appartamento** sito in Milano, Via Giuseppe De Notaris, al civico, 8. L'appartamento, è situato in un cortile comune, posto su due livelli, collegati tra loro da una scala circolare in ferro. Al piano terra è collocata la cucina, il soggiorno/pranzo, mentre al piano superiore si trova il bagno, una camera e il balcone. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **65,00** circa, compreso di balcone.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione appartamento:

Descrizione appartamento:

in Comune di Milano (MI), avente accesso da Via De Notaris n. 8 - appartamento al piano terra e primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

foglio 150 - mappale 185, Via De Notaris n. 8, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 3, vani 2,5, sup. catastale 59 mq – totale aree scoperte mq 57, rendita euro 284,05. E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art. 1117 C.C. e del regolamento del condominio.

Coerenze in contorno all'appartamento, da nord in senso orario:

proprietà al mappale 182, proprietà al mappale 189, cortile comune, proprietà al mappale 184 e cortile comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico scarso con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, terziario.

Servizi offerti dalla zona: principali collegamenti pubblici: discreti i collegamenti di mezzi pubblici di superficie (linee autobus e linee tram). Buona la presenza di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, scuole, asili, servizi nelle vicinanze e ospedali. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): 200 m.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato da conoscenti dell'esecutato senza titolo (**all. n. 7**).

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:

ipoteca volontaria iscritta a Milano l il 24/09/2002 ai n. ri 58620/13021 in forza di mutuo fondiario a rogito Notaio Fabio Diaferia del giorno 23/09/2002 Rep. 3776 per complessivi Euro 304.500,00 a garanzia di un capitale di Euro 152.250,00 per la durata di anni 25 **a favore di**

con sede in Genova Codice Fiscale , domicilio ipotecario eletto in Milano, Piazzale Loreto 7/9 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà e quale Debitore non datore di ipoteca nata in

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. Ipoteca legale:

ipoteca leale iscritta a Milano l il giorno 01/06/2009 ai n. ri 27651/5641 in forza di atto amministrativo del giorno 08/05/2009 n. ri 101851/85 per complessivi Euro 28.770,34 **a favore** con sede in Parma Fiscale , domicilio ipotecario eletto in Piacenza, Viale dei Mille n. 7 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Pignoramento:

atto esecutivo trascritto a Milano l in data 07/05/2014 ai n. ri 22001/16216 in forza del verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Milano in data 11/03/2014 n. 4827 **a favore di** , con sede in Roma Codice Fiscale per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

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 dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, non si evincono difformità,

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18 € 1.200,00

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018/19 € 1.200,00

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: € 000,00

Spesa straordinaria manutenzione tetto € 000,00

Cause in corso: nessuna.

Atti ablativi: nessuno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari e precedenti (ventennio):

Anteriormente al ventennio l'immobile in oggetto nell'originaria natura e consistenza era censito al N.C.E.U. fg. 150 mapp. 185 sub. 1 era di proprietà



delle signore

diritto di piena proprietà in forza di successione legittima di

A seguito di sopraelevazione del 11/03/1986 n. 12040 di prot. il mapp. 185

sub. 1 veniva soppresso originando il mapp. 185.
Con atto del Notaio Italo Zona del 05/02/1992 rep. 127047/4144, trascritto a
Milano 1 il 20/02/1992 ai n. ri 8751/6435, la signora
sopra generalizzata donava l'immobile a _____ nato a _____

1/2 del diritto di piena proprietà.

Con atto di compravendita a rogito Notaio Fabio Diaferia del 31/07/2002
rep. 3116, trascritto a Milano 1 il 01/08/2002 ai n. ri 53725/33427 i signori

_____ e _____
(con lo stesso _____ fiscale) come sopra generalizzati,
vendevano l'immobile a _____ nato a _____

Codice Fiscale _____ che acquistava per la quota di 1/1
del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con
_____ nata a _____

Con atto di compravendita a rogito Notaio Fabio Diaferia del 23/09/2002
rep. 3775, trascritto a Milano 1 il 24/09/2002 ai n. ri 58619/35685 a

quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, con la trascrizione del 27/10/1987
ai n. ri 46368/31345 veniva accettata tacitamente l'eredità di

_____.
Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Come da dichiarazione nell'atto di provenienza, sono stati eseguiti lavori in
assenza di concessione edilizia, per cui in data 14 febbraio 1986 è stata
presentata al sindaco del Comune di Milano ai sensi della legge 28
febbraio 1985 n. 47 domanda di concessione in sanatoria numero 45283 di
protocollo, che in copia conforme all'originale trovasi allegata sotto la
lettera "B" (**all. n. 8**) all'atto da me ricevuto in data 30 luglio 2002 al n.
3102/171 di repertorio, unitamente alla copia conforme all'originale delle
ricevute di versamento dell'oblazione che è stata versata presso l'ufficio
postale di Milano succ. 63, in data 7 febbraio 1986 (ricevute numeri 764,
765, 766, 763, 761 e 762).

La parte venditrice dichiara altresì che la domanda di concessione in
sanatoria deve intendersi accolta per silenzio-assenso essendo trascorso il
termine di cui all'art. 35, comma diciotto, della legge 47/1985 avendo la
stessa provveduto al pagamento di tutte le somme dovute e alla
presentazione all'ufficio tecnico erariale della documentazione necessaria
all'accatastamento.

Si riporta che gli Uffici preposti non hanno ancora evaso lo richiesta di
visione degli atti di fabbrica e dell'eventuale abitabilità e pratiche edilizie.
Con riserva di produrre copia ed immediato integrazione qualora venissero
rinvenute documentazioni in merito da parte degli uffici edilizi competenti



Descrizione appartamento di cui al punto A

- A.** Piena proprietà per la quota di **1/1**, esecutato **di un appartamento** sito in Milano, Via Giuseppe De Notaris, al civico, 8. L'appartamento, è situato in un cortile comune, posto su due livelli, collegati tra loro da una scala circolare in ferro. Al piano terra è collocata la cucina, il soggiorno/pranzo, mentre al piano superiore si trova il bagno, una camera e il balcone. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **65,00** circa, compreso di balcone.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione appartamento:

– Proprietà per **1/1**.

Descrizione appartamento:

in Comune di Milano (MI), avente accesso da Via De Notaris n. 8 - appartamento al piano terra e primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

foglio 150 - mappale 185, Via De Notaris n. 8, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 3, vani 2,5, sup. catastale 59 mq – totale aree scoperte mq 57, rendita euro 284,05. E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art. 1117 C.C. e del regolamento del condominio.

Coerenze in contorno all'appartamento, da nord in senso orario:

proprietà al mappale 182, proprietà al mappale 189, cortile comune, proprietà al mappale 184 e cortile comune.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,70 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Terra/Primo					
Abitazione	59,00	1,00	59,00	Sud	Normale
Balcone	6,00	0,30	1,80	Sud	Buono
Totale	65,00		60,80		
			Arr. 61,00		
Totale			Arr. 61,00		

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.



Esecuzione Forzata N. 831/2014

<i>Travi (struttura):</i>	materiale: in c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: tipo prefabbricato in c.a. Condizione: non verificata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni, pietra come basamento al piano terra. Condizioni: discrete. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde in cls. Condizioni: non verificata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno tamburato. Condizioni: normali. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in alluminio e doppio vetro. Condizioni: buoni. Protezioni esterne: persiane. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e pitturato. Condizioni: normali. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati+intonaco+tinteggiatura, al piano primo rivestimento in perlinatura di legno. Condizioni: normali. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, materiale: ceramica in normali condizioni; ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica su un lato in normali condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa. Materiale: ceramica in normali condizioni. Pavimentazione bagno: ceramica in normale condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in legno blindata in normali condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: autonoma. 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: non verificate. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.
Condizioni: buone.
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: sottotraccia, centralino.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Citofonico (impianto):* tipologia: audio.
Condizioni: normale.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello e apparecchi sanitari.
Condizioni: normali.
Certificazioni: non conosciute.
Bagni completi di quattro apparecchi (vasca).
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: autonomo.
alimentazione: metano, corpi scaldanti termosifoni in alluminio.
Condizioni: normali.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Certificazione energetica: non fornita durante il sopralluogo.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Ascensore(impianto) Non presente.
- Condizionamento (componente edilizia): tipologia: non presente.
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.	€ 1.600	€ 1.800
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (II Semestre 2018)	€ 1.600	€ 1.700
Parametro utilizzato (€/Mq)		<u>€ 1.600</u>	



Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità discreto 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 1.600 e i 1.800 €/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 **1.600 €/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 2018/2019 Prezziario Imm. re di Milano e provincia.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° Semestre 2018;
 - Borsino Immobiliare - 1° Semestre 2019.

8.3.	Valutazioni corpi			
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	61,00	€ 97.600,00	€ 97.600,00
TOTALE			€ 97.600,00	€ 97.600,00

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:	- € 4.880,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	€ 0.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese insolite biennio condominio:	€ 0.000,00

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. **€ 92.720,00**



Milano, 02.05.2019

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 - Visura storica per immobile;
- 4 - Planimetria catastale;
- 5 - Estratto di mappa;
- 6 - Atto di provenienza;
- 7 - Documento agenzia delle entrate;
- 8 - All. B - copia conforme all'atto rep. 3102/171.

