

---

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

**Esecuzione Forzata**

contro

**N. Gen. Rep. 833/2013**

Giudice: Dott. ssa CATERINA TRENTINI  
Custode Giudiziario: Avv. Mara Calembò

**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 Padova n. 151  
Lotto 001**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/2, esecutato  
piena proprietà per la quota di 1/2, esecutato  
**di un appartamento** sito in Milano, Via Padova, al civico, 151, zona  
periferica nord/est di Milano.  
L'appartamento, fa parte di un condominio, è posto al piano secondo,  
composto da due locali oltre servizi, con annesso piccolo balcone.  
Il fabbricato è privo di ascensore e portineria e si presenta in discreto stato di  
manutenzione e conservazione, in stabile civile anni 50.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **43,00** circa, compreso di  
balcone.

**Identificato in Catasto come segue:**

**Infestazione appartamento:**

Proprietà per 1/2

- Proprietà per 1/2

**Descrizione appartamento:**

**foglio 202, mappale 50, sub. 11,** Via Padova 151, piano 2, Z.C. 3, cat. A/4, classe 2,  
vani 2,5, sup. catastale mq 39, rendita catastale euro 193,67 – (Variazione del  
09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie - derivante da variazione nel  
classamento del 13/10/2004 n. 85845.1/2004 in atti dal 13/10/2004 - protocollo n.  
MI0654239).

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 di terzi, Via Padova, proprietà di terzi, ballatoio comune.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, terziario.

**Servizi offerti dalla zona:** Nelle vicinanze dalla fermata della MM Cimiano  
(linea verde) e dalla Coop di Via Palmanova,  
zona ricca di servizi di prima necessità come  
supermercati, scuole, posta, comune e dai mezzi  
di superficie. Buona la presenza di, scuole, asili,  
ospedali e servizi nelle vicinanze.

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



difformità, è stata eliminata la porta e una piccola porzione di muri in cui era ancorata la porta, tra il disimpegno e il locale cucina/soggiorno/pranzo, mettendo in comunicazione senza filtro, il bagno con il locale sopra descritto.

Per questa modesta difformità riscontrata, l'eventuale futuro acquirente potrà provvedere alla regolarizzazione della stessa, riportando lo stato dei luoghi come segnato in planimetria, mediante la presentazione di pratica edilizia o sanatoria (CIAL o Sanatoria come da LEGGE 11 novembre 2014, n. 164 - semplificazioni ed altre misure in materia edilizia - moduli edilizi unificati approvati da Regione Lombardia con la DGR X/6894 del 17 luglio 2017, contenenti gli aggiornamenti regionali dei moduli nazionali approvati dalle Conferenze Unificate Governo, Regioni ed Enti Locali del 4 maggio 2017 e del 6 luglio 2017) con relativo aggiornamento catastale.

**Tali documentazioni, comprese di oblazione, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 2.500,00**

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16	€ 850,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18	€ 850,00
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: (dato reperito nell'atto di pignoramento)	€ 5.896,78
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):

a tutto il 08 novembre 2018, la suddetta unità immobiliare risultava di proprietà di

- Proprietà per 1/2  
acquisto da

Con atto di compravendita scrittura privata autenticata del Notaio Alberto Villa di Milano in data 10 febbraio 2010 n. 79222/22621 di Repertorio registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 2 in data 25 febbraio 2010 al n. 7450 Serie IT e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 25 febbraio 2010 ai nn. 10934/6910.

quota di 1/1  
della proprietà, per acquisto da

con atto di compravendita a rogito del Notaio Valerio Chianese di Pioltello in data 18 novembre 2003 n. 77047/20156 di Repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Gorgonzola in data 26 novembre 2003 al n. 224 Serie IT e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 27 novembre 2003 ai nn. 94214/60946.

per la quota di 1/1  
della proprietà, per acquisto



### 3. STATO DI POSSESSO

Occupato dai locatari, contratto di locazione ad uso abitativo registrato all'agenzia delle entrate di Milano 6 il 04 dicembre 2012, al n. 11971, per la durata di anni 4, rinnovabile per uguale periodo (**All. n. 6**).

### 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 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 15 dicembre 1998 ai nn. 52475/12885 a favore del  
e contro per la somma di Lire 90.000.000 pari ad Euro 46.481,12 assentita di cancellazione con atto in data 10 dicembre 2003 al n. 77143 di repertorio, in autentica del assentita di cancellazione con atto in data 10 dicembre 2003 al n. 77143 di repertorio, in autentica del dott. Valerio Chianese Notaio in Pioltello, registrato all'Agencia delle Entrate Ufficio di Gorgonzola in data 18 dicembre 2003 al n. 1607 Serie 2, in corso di annotamento – riscontrata nell'atto di compravendita.

##### 4.2.1. Ipoteca legale:

ipoteca legale iscritta, in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 23 marzo 1989 ai nn. 13451/2423, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 20.03.2009 ai nn. 14121/2672 per Euro 420,74, a favore c

e contro

codice fiscale precedente Proprietario); si precisa che nell'atto di vendita del Notaio Vincenzo Pessina di cui sopra viene indicato che la formalità ipotecaria iscritta il 23 marzo 1989 ai nn. 13451/2423 sussiste solo formalmente, essendo inefficace ai sensi degli articoli 2919 e 2915 Codice Civile – riscontrata nell'atto di compravendita.

##### 4.2.1. Ipoteca volontaria:

ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 25 febbraio 2010 ai nn. 10935/2342 a favore c

e contro

per la somma di Euro 186. 000, 00

##### 4.2.2. Pignoramenti:

pignoramento trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 15 marzo 2013 ai nn. 13800/10123 a favore

contro

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, si evince una lieve



d) con atto di compravendita per scrittura privata autenticata del Notaio Mario Ventura di Milano in data 7 ottobre 1998 n. 141047/16292 di Repertorio, registrato a Milano Atti Privati il 21 ottobre 1998 al n. 21745 Serie 2V e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano I in data 30 ottobre 1998 ai nn. 45086/31384;

proprietà pervenuta per successione in morte

giusta denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro Successioni di Milano in data 20 luglio 1998 al n. 7666 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano I in data 4 settembre 2008 ai nn. 61134/40999 (accettazione tacita di eredità trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano I in data 27 novembre 2003 ai nn. 94215/60947);

la quota 1/1 della proprietà, per

la quota 1/1 della proprietà, con atto di compravendita per scrittura privata autenticata del Notaio Vincenzo Pessina di Rho in data 31 ottobre 1991 n. 17718 di Repertorio, registrato a Rho Atti Privati il 20 novembre 1991 al n. 1541 Serie 2V e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano I in data 28 novembre 1991 ai nn. 42662/28561.

Riferito limitatamente a corpo unico.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. L'immobile è stato costruito precedentemente al 1 settembre 1967, fine anni 50. Comunicazione al Consiglio di zona n. 10 del comune di Milano in data 03 agosto 1998 n. 1154, per creazione di servizio igienico.

Si riporta che gli Uffici preposti non hanno ancora evaso la richiesta di visione degli atti di fabbrica e dell'eventuale abitabilità e pratiche edilizie, predisposta dal perito.

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 1/2, esecutato  
piena proprietà per la quota di 1/2, esecutato

un appartamento sito in Milano, Via Padova, al civico, 151, zona periferica nord/est di Milano.

L'appartamento, fa parte di un condominio, è posto al piano secondo, composto da due locali oltre servizi, con annesso piccolo balcone.

Il fabbricato è privo di ascensore e portineria e si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, in stabile civile anni 50.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **43,00** circa, compreso di balcone.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione appartamento:**



Proprietà per 1/2

- Proprietà per 1/2

**Descrizione appartamento:**

**foglio 202, mappale 50, sub. 11**, Via Padova 151, piano 2, Z.C. 3, cat. A/4, classe 2, vani 2,5, sup. catastale mq 39, rendita catastale euro 193,67 – (Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie - derivante da variazione nel classamento del 13/10/2004 n. 85845.1/2004 in atti dal 13/10/2004 - protocollo n. MI0654239).

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 di terzi, Via Padova, proprietà di terzi, ballatoio comune.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3,40 m locali con permanenza di persone.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Secondo</b>					
Abitazione	40,00	1,00	40,00	Est/Ovest	Mediocre
Balcone	3,00	0,30	0,90	Ovest	Normale
<b>Totale</b>	<b>43,00</b>		<b>41,00</b>		
			<b>Arr. 41,00</b>		
<b>Totale</b>			<b>Arr. 41,00</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

- Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: non conosciute.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):** materiale: maltoni 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 e porzione al piano terra in pietra.  
Condizioni: buone.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Esecuzione Forzata N. 833/2013

<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: piana in cls. Condizioni: non verificata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno tamburato e vetro. Condizioni: mediocri. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in alluminio e doppio vetro. Condizioni: normali. Protezioni esterne: persiane in legno. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e pitturato. Condizioni: discreto. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+integgiatura. Condizioni: mediocri. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, materiale: ceramica in mediocri condizioni; ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica su un lato in mediocri condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti: (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa. Materiale: ceramica in discrete condizioni. Pavimentazione bagno: ceramica in discrete condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in legno blindata in discrete 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.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: buone. 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.



- Telefonico (impianto):** tipologia: sottotraccia, centralino.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Citofonico (impianto):** tipologia: audio.  
Condizioni: mediocre.  
Certificazioni: non conosciute.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):** alimentazione: lavello e apparecchi sanitari.  
Condizioni: discreto.  
Certificazioni: non conosciute.  
Bagni completi di quattro apparecchi.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):** tipologia: centralizzato.  
alimentazione: metano, corpi scaldanti termosifoni.  
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.

## 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.	€ 1.500	€ 1.800
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (I Semestre 2018)	€ 1.600	€ 1.750

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 1.500 e i 1.750 €/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 2017/2018 Prezziario Imm. re di Milano e provincia.
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 1° Semestre 2018;
  - Borsino Immobiliare - 1° Semestre 2018.

8.3.	Valutazioni corpi			
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	41,00	€ 65.600,00	€ 65.600,00
<b>TOTALE</b>			€ 65.600,00	€ 65.600,00

**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:	- € 3.280,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 2.500,00
Stato di possesso – occupato con contratto regolare di locazione - decurtazione 5%:	- € 3.280,00
Spese insolute biennio condominio:	- € 5.896,78

**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. **€ 47.363,22**

Milano, 18.01.2019

**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 – Atto di provenienza;
- 6 – Contratto di locazione.

