

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

**Esecuzione Forzata**  
**UNICREDIT SPA + CONDOMINIO DI VIA**  
**FREIKOFEL N. 15 - MILANO**

Contro

Sigg. ri

-----  
**E**

**RGE 2069/2016 unita alla procedura RGE 2683/2016**

**Giudice: Dott. ssa SILVIA VAGHI**

**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 Freikofel n. 15  
Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/2, esecutato \_\_\_\_\_, e  
Piena proprietà per la quota di 1/2, esecutato \_\_\_\_\_  
**di un appartamento** sito in Via Freikofel, al civico, 15 – Milano (MI).  
L'immobile è ubicato nel corpo interno di un condominio, posto al piano terra e piano interrato, costituito al piano terra come riportato nell'atto di acquisto da un locale e servizio, mentre al piano seminterrato è collocato un locale ripostiglio e locale lavanderia. Durante il sopralluogo si è accertato che al piano terra è stata ricavata una stanza, così come al piano interrato, i piani risultano collegati da una scala a chiocciola in legno.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **74,00** circa, compreso di deposito e lavanderia al piano seminterrato di uso esclusivo.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_, il  
, codice fiscale \_\_\_\_\_  
, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice  
fiscale \_\_\_\_\_

**Descrizione appartamento:**

**Fg. 616; Mapp. n. 173, Sub. 714**, Via Freikofel, al civico, 15, Cat A/3; Classe 3, Consistenza vani 3, posto al piano PT/PS, rendita € 340,86 – Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

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

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

proprietà di terzi, enti comuni, proprietà di terzi e cortile comune.

**Coerenze in contorno al deposito/lavanderia, da nord in senso orario:**

proprietà di terzi per tre lati, cortile comune e corridoio comune.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido (buono), supermercati COOP, CARREFOUR, (buoni), cinema Teatro della Cooperativa (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), carabinieri (MI) (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore, superiore università (MI) (buono) supermercati (buono), Ospedali IEO (buono), spazi verdi Aree Agricole (non verificato).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione

Giudice: Dott. ssa SILVIA VAGHI  
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

2



primaria e secondaria.

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

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

Al momento del sopralluogo, insieme al custode nominato l'Avv. Camillo Marino e il fabbro, si è proceduto all'apertura forzata della porta d'ingresso, l'immobile si presentava occupato.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Milano 1, si è accertato che non vi sono contratti di locazione in essere.

### **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. Trascrizioni:**

##### **4.2.2. Ipoteca Volontaria:**

iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 31 maggio 2004 ai nn. 39978/8646 di formalità, per euro 460.000,00 a garanzia di un finanziamento dell'importo di euro 230.000,00 concesso con atto a rogito Notaio Alessi Giuseppe, debitamente registrato, della durata di anni 30 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA e contro \_\_\_\_\_ (debitore non datore di ipoteca: \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_).

##### **4.2.3. Ipoteca Volontaria:**

iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 3 agosto 2005 ai nn. 60371/15239 di formalità, per euro 330.000,00 a garanzia di un finanziamento dell'importo di euro 165.000,00 concesso con atto a rogito Notaio Ciancimino Sergio, debitamente registrato, della durata di anni 30 a favore di Banca di Roma SPA e contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, sopra generalizzati.

##### **4.2.4. Pignoramenti:**

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 14 settembre 2016 ai nn. 59618/40352 di formalità, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano in data 2 agosto 2016 al n. 39519 di rep., a favore di Unicredit SPA e contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, sopra generalizzati.

Riferito limitatamente a corpo unico.

##### **4.2.5. Pignoramenti:**

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 06 dicembre 2016 ai nn. 79591/53874 di formalità, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano in data 2 novembre 2016 al n. 51721 di rep., a favore del Condominio di via Freikofel n. 15 - Milano e contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, sopra generalizzati.

Riferito limitatamente a corpo unico.

**4.2.5. Altre trascrizioni:** nessuna.



4.2.6. 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 evincono delle difformità. Al piano terra, nel locale soggiorno/angolo cottura/camera è stato ricavato un'ulteriore locale, che non può essere sanato, in quanto non a norma con la normativa vigente del Regolamento Edilizio del comune di Milano e Regolamento Locale di Igiene, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale N. 172 del 9 maggio 1994 e successive modifiche ed integrazioni.

Questo locale, deve essere rimosso e ripristinato lo stato dei luoghi, come riportato in planimetria e descritto nell'atto di compravendita, **per una spesa di circa euro 1.500,00.**

Al piano terra è stato ricavato ulteriormente un ripostiglio in quota sopra la porta d'ingresso, mentre al piano seminterrato è stato ricavato un'altro locale e i piani risultano collegati tra di loro da una scala a chiocciola in legno. Quest'ultimi abusi possono essere sanati 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.

**Costo pratica comunale, aggiornamento catastale, sanzione, euro 4.000,00 oltre IVA e CPA.**

**4.3.1. Conformità catastale:** dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, si evincono le difformità sopra esposte.

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16	€ 2.400,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18	€ 2.400,00
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:	<b>€ 11.636,04</b>
Spesa straordinaria manutenzione tetto	€ 000,00

Cause in corso: nessuna.

Atti ablativi: nessuno.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari e precedenti proprietari al ventennio:

##### CRONISTORIA IPOTECARIA VENTENNALE

In forza di successione legittima in morte di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e deceduto il 26 ottobre 1990 e di cui a denuncia registrata a Milano il 13 aprile 1991 al n. 3229 (accettazione di eredità trascritta il 19 ottobre 1999 ai nn. 52634/35063) la quota di piena proprietà dell'immobile in oggetto veniva ereditata dai figli \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ;  
In forza di compravendita in data 17 luglio 1999 n. 60594/5414 di rep. notaio Meda Vittorio, debitamente registrata e trascritta a Milano il 30 luglio 1999 ai nn. 43015/28919 il signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ acquistava in regime di comunione legale dei beni con la moglie \_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ; da \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ;

Giudice: Dott. ssa SILVIA VAGHI  
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



In forza di compravendita in data 24 luglio 2002 n. 107649 di rep. notaio D'Oro Lambertenghi Vincenzo, debitamente registrata e trascritta a Milano il 31 luglio 2002 ai nn. 53047/32980, il \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ acquistava da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ;

In forza di compravendita in data 10 maggio 2004 n. 501184/9842 di rep. notaio Alessi Giuseppe, debitamente registrata e trascritta a Milano il 31 maggio 2004 ai nn. 39977/22566, il signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ acquistava dal \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ ;

In forza di compravendita in data 29 luglio 2005 n. 18288/3499 di rep. notaio Sergio Ciancimino, debitamente registrata e trascritta a Milano il 3 agosto 2005 ai nn. 60370/33521, i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ acquistavano da \_\_\_\_\_ , sopra generalizzati.

Riferito limitatamente a corpo unico.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 La costruzione dell'originario complesso immobiliare è stata iniziata antecedentemente al 1 settembre 1967.

In data 10.09.2010 è stato rilasciato certificato di agibilità dal comune di Milano PG 686273/2010.

E' stato richiesto un cambio di destinazione d'uso, ai sensi degli artt. 1 e 2 della legge regionale 15 gennaio 2001 n. 1, è stata presentata comunicazione al Comune di Milano in data 26 gennaio 2004 P.G. 92380/2004; che per successive opere è stata presentata al medesimo Comune Denuncia di Inizio Attività il 22 marzo 2005 P.G. 281648, Progr. 2605/2005 e successiva denuncia integrativa del 16 maggio 2005 P.G. 474819/05; che detta denuncia è corredata dalla prescritta documentazione e relazione del Geometri della Provincia di Milano al n. 9493, attestante la conformità dell'opera agli strumenti urbanistici vigenti; che sui beni in oggetto non esistono vincoli artistici, ambientali o di parco; che sono stati versati gli oneri concessori e che detto Comune, non ha frapposto, ostacoli o manifestato determinazioni sospensive della costruzione programmata, avendo revocato in data 24 giugno 2005 P.G. 639140/2005 precedente ordinanza sospensiva; che in data 19 luglio 2005 PG 727924/2005 è stata presentata dichiarazione di fine lavori.

## Descrizione appartamento di cui al punto A

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

A. Piena proprietà per la quota di 1/2, esecutato \_\_\_\_\_, e \_\_\_\_\_, e \_\_\_\_\_

Piena proprietà per la quota di 1/2, esecutato \_\_\_\_\_  
**di un appartamento** sito in Via Freikofel, al civico, 15 – Milano (MI).

L'immobile è ubicato nel corpo interno di un condominio, l'immobile è posto al piano terra e piano interrato, costituito al piano terra come riportato nell'atto di acquisto da un locale e servizio, mentre al piano seminterrato è collocato un locale ripostiglio e locale lavanderia. Durante il sopralluogo si è accertato che al piano terra è stata ricavata una stanza, così come al piano interrato, i piani risultano collegati da una scala a chiocciola in legno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **74,00** circa, compreso di deposito e lavanderia al piano seminterrato di uso esclusivo.

Identificato in Catasto come segue:



**intestazione:**

, nata a : ( ) il  
codice fiscale  
, nato a ) il codice  
fiscale '

**Descrizione appartamento:**

**Fg. 616; Mapp. n. 173, Sub. 714**, Via Freikofel, al civico, 15, Cat A/3; Classe 3, Consistenza vani 3, posto al piano PT/PS, rendita € 340,86 – Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

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

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

proprietà di terzi, enti comuni, proprietà di terzi e cortile comune.

**Coerenze in contorno al deposito/lavanderia, da nord in senso orario:**

proprietà di terzi per tre lati, cortile comune e corridoio comune.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3,15 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Terra</b>					
Abitazione	<b>37,00</b>	1,00	<b>37,00</b>	Nord/Sud	Discreto
<b>Piano seminterrato</b>					
Deposito/Lav.	<b>37,00</b>	0,35	<b>12,95</b>	Nord/Sud	Discreto
<b>Totale</b>	<b>74,00</b>		<b>49,95</b>		
<b>Totale</b>			Arr. 50,00		

**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.
- Travi (struttura):** materiale: in c.a.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):** tipologia: tipo prefabbricato in cls.  
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.



<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: piana in cls e legno. Condizioni: buona. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno. Condizioni: discreti. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno e vetro. Condizioni: discreti. Protezioni esterne: persiane in legno e grate in metallo. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabiilitura e pitturato. Condizioni: normali. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura. Condizioni: normali. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica in normali condizioni; ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica su due lati in normali condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa. Materiale: ceramica di vario colore in normale condizioni. Angolo cottura: ceramica in buone condizioni. Pavimentazione bagno e lavanderia: 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: non conosciute. 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: normale. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: normale. 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: non presente.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Citofonico (impianto):* tipologia: audio.  
Condizioni: buono.  
Certificazioni: non conosciute.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello e apparecchi sanitari.  
Condizioni: normale.  
Certificazioni: non conosciute.  
Bagno completo di quattro apparecchi.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: centralizzato.  
alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio.  
Condizioni: non verificata.  
Certificazioni: non conosciute.  
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.	€ 1.000	€ 1.500
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (II Semestre 2017)	€ 1.100	€ 1.300

Parametro utilizzato (€/Mq)	<b>€ 1.250</b>
-----------------------------	----------------

#### 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 1.000 e i 1.500 €/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 **1.250 €/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 Prezziario Imm. re di Milano e provincia.
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° Semestre 2017.

8.3.	Valutazioni corpi				
	ID	immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	A	Appartamento/Deposito	50,00	€ 62.500,00	€ 62.500,00
		<b>TOTALE</b>		€ 62.500,00	€ 62.500,00

## 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:	€ 3.150,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e ripristino stato dei luoghi:	€ 5.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese biennio insolite condominio:	€ 4.800,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 00,00

**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. € 49.050,00

Milano, 20/07/2018.

**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 - Visura storica per immobile;
- 4 - Planimetria catastale;
- 5 - Atto di provenienza;
- 6 - Certificato di Agibilità;
- 7 - Spese insolite Condominio;
- 8 - Documento Agenzia delle Entrate.

