

---

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

**Esecuzione Forzata**

N. Gen. Rep. **502/2018**

Giudice: Dott. Giacomo PURICELLI  
Custode Giudziario: Avv. Giovanni Antonio SANTORO

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco**

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

1



**Bene immobile sito in Milano (MI)  
Via Publio Elio Adriano n. 4  
Lotto 001**

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

A. Piena proprietà p/

**di un negozio con retro**

sito in Via Publio Elio Adriano, al civico, 4, Milano.

L'immobile a destinazione bar/tavola calda con retro, è ubicato al piano terra, composto da tre locali e servizi, con annesso vano di cantina e servizi al piano primo interrato, collegato da una scala interna in muratura e cortile in uso esclusivo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **174** circa, compreso di vano di cantina e cortile.

Identificato in Catasto come segue:

**Descrizione immobile:**

**Fg. n. 150; Mapp. 158, Sub. 27,** Via Publio Elio Adriano, al civico, 4 – Zona Cens. 3, Cat. C/1, Classe 8, Piano PT/S1, Consistenza mq 115, rendita € 2.340,07.

Dati derivanti da variazione del 06.06.1990 prot. n. 504116 in atti dal 29.05.2003 frazionamento (n. 545224.1/1990). Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente del 29.05.2003 – foglio 150 – mapp. 158 – sub. 19.

Costituzione del 13.10.1983 prot. n. 504114 in atti dal 29.05.2003 (n. 6488.1/1993).

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

altra proprietà, altra unità al sub. 28, Via Publio Elio Adriano.

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

altra proprietà, terrapieno su tre lati.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

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



**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido (buono), centri commerciali Carrefour, Esselunga, cinema Uci Cinemas Bicocca, farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), carabinieri (MI) (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore, superiore buone, università (MI) (buono), ospedale San Raffaele (buono), spazi verdi Aree Agricole (non verificato).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

#### **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**

#### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

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



**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto e confronto con la planimetria catastale si evince una difformità: la planimetria catastale non è stata aggiornata rispetto a quanto dichiarato nella DIA (in data 5 febbraio 1996 prot. n. 2049 realizzazione di servizio igienico al piano interrato), pertanto bisognerà procedere da un tecnico abilitato ad un aggiornamento catastale.

**Costo pratica comunale, aggiornamento catastale, sanzione, euro 600,00 oltre IVA e CPA.**

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17	€ 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:	€ 000,00
Spesa straordinaria manutenzione facciata	€ 000,00
Cause in corso:	nessuna.
Atti ablativi:	nessuno.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1. Il fabbricato è stato costruito precedentemente al 1 settembre 1967.** In data 5 febbraio 1996 prot. n. 2049 è stata presentata in Comune di Milano una DIA per realizzazione di servizio igienico al piano interrato.

Con riserva di produrre copia ed immediato integrazione qualora venissero rinvenute documentazioni in merito da parte degli uffici edilizi competenti, come da richiesta del perito.

### **Descrizione negozio di cui al punto A**

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

**A. Piena proprietà**

**di un negozio con retro**

sito in Via Publio Elio Adriano, al civico, 4, Milano.

L'immobile a destinazione bar/tavola calda con retro, è ubicato al piano terra, composto da tre locali e servizi, con annesso vano di cantina e servizi al piano primo interrato, collegato da una scala interna in muratura e cortile in uso esclusivo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **174** circa, compreso di vano di cantina e cortile.

**Identificato in Catasto come segue:**

#### **Descrizione immobile:**

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



**Fig. n. 150; Mapp. 158, Sub. 27,** Via Publio Elio Adriano, al civico, 4 – Zona Cens. 3, Cat. C/1, Classe 8, Piano PT/S1, Consistenza mq 115, rendita € 2.340,07.  
 Dati derivanti da variazione del 06.06.1990 prot. n. 504116 in atti dal 29.05.2003 frazionamento (n. 545224.1/1990). Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente del 29.05.2003 – foglio 150 – mapp. 158 – sub. 19.  
 Costituzione del 13.10.1983 prot. n. 504114 in atti dal 29.05.2003 (n. 6488.1/1993).

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

altra proprietà, altra unità al sub. 28, Via Publio Elio Adriano.

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

altra proprietà, terrapieno su tre lati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna al piano terra di 3,30/4,00 m, mentre la cantina ha un'altezza interna variabile con tetto a volta di 2,60/1,75 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Terra</b>					
Negozi/Retro	<b>124,00</b>	1,00	<b>124,00</b>	Nord/Est	Buona
Cortile	<b>12,00</b>	0,05	<b>0,60</b>	Nord	Normale
<b>Piano Interrato - Cantina</b>	<b>38,00</b>	0,25	<b>9,50</b>	Interna	Normale
<b>Totale</b>	<b>174,00</b>		<b>134,10</b>		
			<b>Arr. 134,00</b>		
<b>Totale</b>			<b>Arr. 134,00</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: in legno lamellare a vista.  
 Condizione: non verificata.  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):* tipologia: portante, con intanaco e tinteggiatura per esterni.  
 Condizioni: discreto.  
 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. Condizioni: normali. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: in alluminio e doppio vetro, in alcuni con grate di ferro come protezione. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e pitturato. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, materiale: ceramica in buone condizioni; angolo cottura: ceramica in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta il bar/tavola calda e retro. Materiale: in ceramica in buone condizioni.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in doppio vetro e alluminio e serranda come chiusura, in buone 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. 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: non presente.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):** alimentazione: lavello e apparecchi sanitari.  
Condizioni: normali.  
Certificazioni: non conosciute.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):** tipologia: autonomo con split.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Condizionamento (componente edilizia)** tipologia: presente split.  
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 simili correntemente offerti sul mercato immobiliare.	€ 1.500	€ 2.500
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (II Semestre 2018)	€ 1.550	€ 2.300

Parametro utilizzato (€/Mq)	<b>€ 1.700</b>
-----------------------------	----------------

#### Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità buono 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 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 **1.700 €/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 Preziario Imm. re di Milano e provincia.
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° Semestre 2018.





8.3.	Valutazioni corpi			
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozio/Retro/Cantina	134,00	€ 227.800,00	€ 227.800,00
<b>TOTALE</b>			€ 227.800,00	€ 227.800,00

#### 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:	- € 11.390,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 600,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	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.	€ 215.810,00
--	--------------

Milano, 14.05.2019.

**Il Perito**  
Arch. Anna Teresa Ritacco

Giudice: Dott. GIACOMO PURICELLI  
Custode: Avv. Giovanni Antonio SANTORO  
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 compravendita;
- 7 - Documento Agenzia delle entrate.

