

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

**Esecuzione Forzata**

**CONDOMINIO VIALE LUCANIA N. 3 – MILANO**  
**contro**

**N. Gen. Rep. 671/2021**



Giudice Presidente: Dott. GIACOMO PURICELLI Custode Giudiziario: Avv. Luca Salati

## ELABORATO PERITALE

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

Arch. ANNA TERESA RITACCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA  
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

Cellulare: 347 3129596 e-mail: line\_project@hotmail.it

**Bene immobile sito in Milano (MI)  
Viale Lucania n. 3 Lotto  
001**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di **1/1**, esecutato **XY di un appartamento** sito in una zona periferica a Sud-Est di Milano, Viale Lucania, al civico, 3.

L'appartamento fa parte di un condominio, contraddistinto con il numero interno 1 del corpo di fabbrica D, all'interno del cortile comune. E' situato al piano terra rialzato, composto da ingresso, due locali, cucina, servizio e un balcone, con annesso vano solaio posto al settimo/sottotetto.

Lo stabile si presenta in generale in buono stato di manutenzione e conservazione, con all'interno servizio di portierato full time.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 60,00 circa**, compreso di balcone e solaio di proprietà esclusiva.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione appartamento:**  
**, per 1/1 di piena proprietà.**

**Descrizione appartamento:**

Dette porzioni immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: **foglio 558, mappale 123, sub. 47**, Cat. A/3, Cl. 1 – Zona Censuaria 2, Vani 4, Viale Lucania n. 3, P. T-7, superficie catastale totale mq. 48, Rendita Catastale Euro 330,53. Variazione del 09.11.2015 – inserimento dei dati di superficie.



Detta unita' immobiliare corrisponde a quella identificata dalla scheda allegata alla dichiarazione di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni registrata presso l'Agenzia del Territorio di Milano in data 17 dicembre 2009 al n. MI1146601 di protocollo.

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:**

a nord, vano scala comune; ad est, cortile comune; a sud, appartamenti di proprietà di terzi interni C/4 e D/2; ad ovest, enti comuni e proprietà di terzi.

Firmato Da: ANNA TERESA RITACCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA

**Coerenze in contorno al solaio, da nord in senso orario:**

a nord, prospetto su cortile comune; ad est, prospetto su cortile comune e vano scala comune; a sud, corridoio comune d'accesso; ad ovest, solaio di proprietà di terzi interno D/2.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Adiacente a Corso Lodi, vicino alla fermata M3

Brenta, mezzi di superficie: 84, 95, 93 e 34, dal supermercato Carrefour e da ogni genere di servizio.

Buona la presenza di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, scuole, asili, banche, ospedali e servizi nelle vicinanze.

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

**3. STATO DI POSSESSO**

Occupato con regolare contratto di locazione, registrato all'agenzia delle entrate di Milano 5, il 25.09.2012, al n. 7109, serie 3 (all. n. 6) pertanto prima della trascrizione del pignoramento (01.01.2016 ai nn. ri 53066/36102).

**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

**Si rileva all'interno del locale solaio l'attraversamento di una tubazione condominiale vetusta, pertanto vi è una servitù di passaggio.**

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**4.2.1. Ipoteca volontaria:**

**iscrizione ipoteca volontaria in data 8 aprile 2010 nn. 19726/4277** a seguito di atto di mutuo stipulato dal Notaio Susi Caviglioli di Casorate Primo (PV) in data 18 marzo 2010 n. 8948/4066 di rep. a favore BANCA POPOLARE DI MILANO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ



LIMITATA domicilio ipotecario eletto in Milano piazza F. Meda n. 4, contro Xy, sopra generalizzato, capitale € 90.000,00 iscrizione € 135.000,00 durata 30 anni.

Riferito limitatamente a corpo unico.

**4.2.2. Pignoramento:**

**trascrizione pignoramento in data 1 agosto 2016 nn. 53066/36102** a seguito di atto del Tribunale di Milano notificato in data 20 maggio 2016 n. 4925 a favore CONDOMINIO DI VIALE LUCANIA N. 3 IN MILANO contro XY. Trascrizione di pignoramento in data 7 luglio 2021 nn. 55134/38658 a seguito di atto del Tribunale di Milano notificato in data 20 maggio 2021 n. 1897 a favore CONDOMINIO DI MILANO VIALE LUCANIA N. 3 contro XY. Importo del pignoramento € 12.347,16 oltre interessi ex art.1284 quarto comma c.c. maturandi sino al saldo, le spese, i compensi professionali di esecuzione, FIRMATO Da: ANNA TERESA RITACCO, EMESSE Da: INFOCERT FIRMA (tassa di registro oltre ad eventuali ulteriori crediti oggetto di intervento nella procedura. 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 2018/19 € 1.300,00

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2020/21 € 1.300,00

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: € **12.347,16**

(Importo del pignoramento € 12.347,16 oltre interessi ex art. 1284 quarto comma c.c. maturandi sino al saldo, le spese, i compensi professionali di esecuzione, tassa di registro).

**All. 8 – 8.1 – 8.2 documenti condominio € 2.754,50**

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):**

L'immobile risulta pervenuto al signor XY con atto di acquisto stipulato dal Notaio Susi Caviglioli di Casorate Primo (PV) in data 18 marzo 2010 n. 8947/4065 di rep. debitamente registrato e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - S.P.I. di Milano 1 in data 8 aprile 2010 ai nn. 19725/12528 dai signori nato a Milano il 24 il 23

Ai signori sopra citati pervenne per atto di acquisto del Notaio Daniela Ponti di Milano stipulato in data 16 febbraio 2005 n. 91192/9286 di rep. debitamente registrato e trascritto in data 21 febbraio 2005 ai nn. 11032/6418 - dal signor ) (Egitto) il 26 aprile 1975, al quale pervenne per atto del Notaio Stefania Becelli di Desio stipulato in data 24 luglio 2002 n. 3638/1409 di rep. debitamente registrato e trascritto in data 29 luglio 2002 ai nn. 51879/32261 -



dal signor Messapica (BR) il 2 settembre 1975. Al signor l'immobile sopra descritto pervenne per legittimi titoli anteriormente al ventennio.  
Riferito limitatamente a corpo unico

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

### **7.1. L'immobile è stato costruito anteriormente al 1 settembre 1967.**

Successivamente a tale data sono state eseguite: opere di cambio di destinazione d'uso da cantine ad agenzia bancaria e da cantine a laboratori, modifiche di autorimesse senza aumento di superficie, modifiche di facciata (opere eseguite prima del 1 settembre 1967 in assenza di provvedimenti autorizzativi).

E' stata rilasciata dal Comune di Milano Concessione in Sanatoria in data 30 gennaio 1996 n. 448 atti nn. 231610/66720/86/0 (domanda di condono presentata al Comune di Milano il 13 giugno 1986 n. progressivo 57649611); sono state effettuate opere di modifica interna per le quali e' stata presentata al Comune di Milano denuncia di Inizio Attivita' in data 15 febbraio 2005 numero di protocollo generale PG 151956/2005, Dichiarazione di ultimazione lavori in data 16 febbraio 2006 protocollata che in data 18 dicembre 2009 PG 964192/2009 (rif. atto di compravendita). Il sottoscritto Perito ha richiesto i suddetti documenti agli preposti, ma ancora senza nessun esito (all. n. 7/7.1/7.2), sarà mia premura appena avr riscontro immediata integrazione.

Firmato Da: ANNA TERESA RITACCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA

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

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

**A.** Piena proprietà per la quota di **1/1**, esecutato **XY di un appartamento** sito in una zona periferica a Sud-Est di Milano, Viale Lucania, al civico, 3.

L'appartamento fa parte di un condominio, contraddistinto con il numero interno 1 del corpo di fabbrica D, all'interno del cortile comune. E' situato al piano terra rialzato, composto da ingresso, due locali, cucina, servizio e un balcone, con annesso vano solaio posto al settimo/sottotetto.

Lo stabile si presenta in generale in buono stato di manutenzione e conservazione, con all'interno servizio di portierato full time.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 60,00 circa**, compreso di balcone e solaio di proprietà esclusiva.

Identificato in Catasto come segue:

#### **Intestazione appartamento:**

, nato a 8 LI , per 1/1 di piena proprietà.

#### **Descrizione appartamento:**

Dette porzioni immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: **foglio 558, mappale 123, sub. 47**, Cat. A/3, Cl. 1 – Zona Censuaria 2, Vani 4, Viale Lucania n. 3, P. T-7, superficie catastale totale mq. 48, Rendita Catastale Euro 330,53. Variazione del 09.11.2015 – inserimento dei dati di superficie.

Detta unita' immobiliare corrisponde a quella identificata dalla scheda allegata alla dichiarazione di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni registrata

Giudice: Dott. GIACOMO PURICELLI

Custode: Avv. LUCA SALATI

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



presso l'Agenzia del Territorio di Milano in data 17 dicembre 2009 al n. MI1146601 di protocollo.

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:**

a nord, vano scala comune; ad est, cortile comune; a sud, appartamenti di proprietà di terzi interni C/4 e D/2; ad ovest, enti comuni e proprietà di terzi.

**Coerenze in contorno al solaio, da nord in senso orario:**

Firmato Da: ANNA TERESA RITACCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA

a nord, prospetto su cortile comune; ad est, prospetto su cortile comune e vano scala comune; a sud, corridoio comune d'accesso; ad ovest, solaio di proprietà di terzi interno D/2.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di h. 3,10 m, altezza solaio variabile h. 0.00/2,50 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni	Solaio (viene rip. la 0,25 Nord Mediocre superficie utile utilizzabile)
<b>Piano Terra/Rialzato</b>						
Abitazione	50,00	1,00	50,00	Nord	Buona	8,00
Balcone	2,00	0,30	0,60	Nord	Buono	2,00
<b>Piano Sottotetto</b>						
<b>Totale</b>	<b>60,00</b>		<b>52,60</b>			
			<b>Arr. 53,00</b>			
<b>Totale</b>			<b>Arr. 53,00</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. La facciata lato cortile interno si presenta interamente con rivestimento in mattoni faccia a vista e



basamento in pietra. La facciata lato strada pubblica si presenta al piano terra rivestimento in pietra, mentre gli altri piani in mattoni faccia a vista con porzioni in intonaco civile pitturato, entrambi in buone condizioni.

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Copertura (struttura e rivestimento)*      tipologia: a falde in cls e lattoneria in metallo. **Si rileva all'interno del locale solaio l'attraversamento di una tubazione condominiale vetusta, pertanto vi è una servitù di passaggio.**  
Condizioni: discreta.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Infissi interni (componente edilizia):*      tipologia: ante a battente in legno tamburato.  
Condizioni: normali.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Infissi esterni (componente edilizia):*      tipologia: ante a battente in alluminio e doppio vetro.  
Condizioni: normali.  
Protezioni esterne: tapparelle in pvc.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Firmato Da: ANNA TERESA RITACCO Emesso Da: INFOCERT FIRM

*Pavimenti: (componente edilizia):*      ubicazione: in tutta la casa.  
Materiale: piastrelle in ceramica in buone condizioni.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Portone di ingresso (componente edilizia):*      tipologia: porta blindata in buone condizioni.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Antenna collettiva (componente edilizia):*      tipologia: autonoma.  
Condizione: funzionante.  
Certificazione: non conosciuta.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Antifurto (componente edilizia):*      tipologia: non presente.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Gas (impianto):*      alimentazione: gas metano per cucina.  
Condizioni: non verificate.

Certificazioni: non conosciute.      *Plafoni (componente edilizia):*      materiale: stuccatura e pitturato.  
Condizioni: buoni.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Pareti (interne):*      materiale: forati+intonaco+tinteggiatura.  
Condizioni: buone.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Rivestimento (componente edilizia):*      ubicazione: bagno, materiale: ceramica in normali condizioni;  
ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica su tre lati in normali condizioni.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.  
Condizioni: normale.  
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: 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, termosifoni in alluminio.  
alimentazione: metano.

Condizioni: normale.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Certificazione energetica:* acquisita nell'atto di compravendita, ma oramai perenta.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Ascensore (impianto)* presente.

*Condizionamento (componente edilizia):* tipologia: non presente.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Firmato Da: ANNA TERESA RITACCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA

## **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.	€ 1.750	€ 4.000
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (I Semestre 2021)	€ 1.750	€ 3.900
Parametro utilizzato (€/Mq)		<u>€ 3.000</u>	

#### 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 1.750 e i 4.000 €/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 **3.000 €/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 2020/2021 Prezziario Imm. re di Milano e provincia.
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° Semestre 2021;
  - Borsino Immobiliare - 1° Semestre 2021.

Firmato Da: ANNA TERESA RITACCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA

8.3.	Valutazioni corpi			
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento/Solaio	53,00	€ 159.000.00	€ 159.000.00
TOTALE			€ 159.000.00	€ 159.000.00



#### 8.4. Giudizio di congruità/incongruità del canone fissato

Il canone di locazione pattuito tra il locatario e il conduttore attualmente è di euro 550 mensili oltre 100 euro per spese condominiali.

Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, nonché dalla verifica valori definiti O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° Semestre 2021 e il Borsino Immobiliare - 1° Semestre 2021, il suddetto canone non è congruo.

**Pertanto si definisce il nuovo valore di locazione:**  
**MQ 60 X 10.00 = EURO 600,00**

#### 8.5. 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:	- € 7.950,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	Nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese insolite biennio condominio:	- € 2.754,50
Decurtazione immobile occupato:	- € 23.850,00

**Giudizio di comoda divisibilità:** l'immobile oggetto di pignoramento, appare difficoltosa la 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.

#### 8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. **€ 124.444,55**

Firmato Da: ANNA TERESA RITACCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA

Milano, 10.02.2022

**Il Perito**  
Arch. Anna Teresa Ritacco



**Allegati:**

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Ispezioni ipotecarie;
- 3 - Visura per immobile;
- 4 - Planimetria catastale;
- 5 – Atto di compravendita;
- 6 – Contratto di locazione;
- 7 – 7.1 – 7.2 - Missive - Comune di Milano – Ufficio Condono; 8 –  
8. 1 – 8.2 - Spese insolute condominio.

Firmato Da: ANNA TERESA RITACCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA

