

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

**CONDOMINIO VIA ARISTOTELE N. 74/76 –
MILANO**

contro

N. Gen. Rep. 643/2021

Giudice Presidente: Dott. ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI
Custode Giudiziarlo: Avv. Francesca

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
Cellulare: 347 3129596
e-mail: line_project@hotmail.it

Giudice: Dott. ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI
Custode: Avv. Francesca Castiglioni
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



**Bene immobile sito in Milano (MI)
Via Aristotele n. 74
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1, eseguito **di un appartamento** sito in una zona periferica a Nord di Milano, Via Aristotele, al civico, 74.

L'appartamento fa parte di un condominio, è posto al piano primo, composto da ingresso/pranzo/angolo cottura, bagno, balcone, un'ulteriore balcone chiuso che forma una veranda abusiva lato cortile interno (dove è stata ubicato l'angolo cottura), una camera e disimpegno/corridoio, con annesso locale cantina al piano interrato.

Lo stabile si presenta in generale in discreto stato di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 65,00 circa**, compreso di balcone, veranda abusiva e cantina.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione appartamento:

....., nato a C.F., per 1/4 di piena proprietà.
..... nata a C.F., per 3/4 di piena proprietà.

Si specifica quanto segue:

Nota di trascrizione Registro generale n. 84571 Registro particolare n. 55308 del 18/12/2020 (all. 5.2).

...Si procede alla trascrizione tacita dell'eredità del signor a seguito di ordinanza emessa dal tribunale di Milano resa a definizione della procedura rubricata al n. 47492/2019 rg con la quale il giudice ha accertato e dichiarato l'intervenuta accettazione tacita da parte del dell'eredità della signora deceduta a Milano il 03.08.2016 su richiesta del condominio di Milano - Via Aristotele n. 74/76 (c.f. 95558250155), in persona dell'amministratore pro tempore si dichiara ai sensi e per gli effetti dell'art. 2660 c.c. che il è il figlio della de cuius signora

Pertanto l'identificazione/intestatori in catasto fabbricati Milano non è stato aggiornato.

Descrizione appartamento:

Dette porzioni immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Foglio 145, mappale 226, sub. 10, Via Aristotele n. 74, Z.C. 3, P. 1-S1, categoria A/3, classe 3, vani 3, superficie catastale mq. 51, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 49, rendita catastale Euro 340,86.

Variazione del 09.11.2015 – inserimento dei dati di superficie.

È 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:

prospetto su mappale 222, affaccio su cortile comune e vano scala comune, altra unità immobiliare, affaccio su Via Aristotele.



Coerenze in contorno alla cantina, da nord in senso orario:
parti comuni per due lati, altra unità immobiliare, terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferia a traffico normale con parcheggi discreti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, terziario.

Servizi offerti dalla zona: Zona Precotto, nelle immediate vicinanze del Piazzale Martesana, vicino alla fermata MM1 di Gorla e Precotto, collegata con diversi mezzi di superficie 44, 56. Buona la presenza di negozi e supermercati (Esselunga, Eurospin) per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, scuole (Bicocca), asili, ospedali (Niguarda e San Raffaele) e servizi nelle vicinanze. Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, terziario.

Collegamenti pubblici (Km): 250 m.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dall'esecutato.

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. Pignoramento esattoriale:

pignoramento esattoriale del 26 agosto 2002, Repertorio n. 12244, a favore della Società ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. con sede in Milano, codice fiscale 09816500152, trascritto a Milano 1 in data 29 agosto 2002 ai nn. ri 55552/34554, gravante sulla quota di 1/4 (un quarto) del diritto di piena proprietà di titolarità del Signor _____ come generalizzato. Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. Ipoteca legale:

ipoteca legale iscritta a Milano 1 in data 29 marzo 2013 ai nn. ri 16449/2431 per euro 3.481.399,50 a favore di Equitalia Nord S.p.A., con sede in Milano, codice fiscale 07244730961, a carico del Signor _____ come generalizzato, a garanzia di un debito in linea capitale di euro 1.740.699,75.

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Pignoramento:

Condominio Via Aristotele n. 74/76, codice fiscale 95558250155, trascritto a Milano 1 in data 22 gennaio 2015 ai nn. ri 2747/1895, gravante sulla quota 1/4 (un quarto) di titolarità del Signor _____ e sulla quota di 3/4 (tre quarti) di titolarità la Signora _____

Riferito limitatamente a corpo unico.

EVENTUALI OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO.

Si precisa la non sussistenza di conformità soggettiva tra quanto risultante



dai pubblici registri e l'attuale intestazione catastale. Invero, l'immobile in oggetto risulta catastalmente intestato alla Signora _____ per la quota di 3/4 (tre quarti) ed al Signor _____ per la quota di 1/4 (un quarto).

4.2.4. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.5. 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 alcune difformità, una diversa distribuzione degli spazi interni, nella zona ingresso/pranzo e angolo cottura. Inoltre è stato chiuso abusivamente il balcone come veranda lato cortile interno in cui è stato ricavato l'angolo cottura.

Tali difformità non sono sanabili in quanto il bagno non è provvisto di disimpegno e l'ingresso si immette direttamente sull'angolo cottura (ricavato dal balcone chiuso come veranda abusiva).

Pertanto bisognerà ripristinare lo stato dei luoghi o riprogettare gli ambienti sopra descritti come da normativa vigente. A prescindere necessiterà comunque, presentare una pratica edilizia in comune di Inzago - 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.

Le suddette pratiche comprese di oblazione, aggiornamento catastale, parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 3.000,00 oltre accessori di legge.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018/19	€ 1.260,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2020/21	€ 1.260,00
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:	€ 6.048,00
(all. n. 8 – 8.1)	
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):

le porzioni immobiliari oggetto del pignoramento risultavano di piena ed esclusiva proprietà del Signor _____ ut supra, come meglio si evince dalla seguente cronistoria.

a) storia dei passaggi di proprietà nel ventennio:

I beni oggetto dell'atto di pignoramento pervennero al Signor _____ sopra generalizzato, in forza dei seguenti titoli:

- per la quota di 1/4 (un quarto) in forza di successione legittima in morte del Signor _____, nato a _____ il _____, codice fiscale _____ e deceduto il _____ giusta dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Reggio Emilia in data 14 settembre 1995, al n. 27 volume 423 e trascritta a _____

Giudice: Dott. ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI

Custode: Avv. Francesca Castiglioni

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



Milano 1 in data 30 ottobre 1995 ai nn. ri 36452/24999;

- per la quota di 3/4 (tre quarti) in forza di successione legittima della Signora ... nata a ... il giorno ... codice fiscale R... è deceduta a ... data ... 2016, giusta accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 1 in data 18 dicembre 2020 ai nn. ri 84571/55308.

I beni in oggetto pervennero:

- al Signor ... come generalizzato, per averli acquistati, unitamente al proprio coniuge, Signora ..., per la quota di 2/4 (due quarti) ciascuno, dai ... nato a ... il 20 luglio ... codice fiscale ...

... nata a Milano il ... 36, codice fiscale ... F, in forza di atto di compravendita in data 22 dicembre 1983 a rogito del Notaio Ernesto Fermi di Milano, Repertorio n. 22246, debitamente registrato e trascritto a Milano 1 in data 11 gennaio 1984 ai nn. ri 2785/2378;

- alla Signora ..., come generalizzata, in forza dei seguenti titoli:
0 per la quota di 2/4 (due quarti) in virtù del sopra citato atto di compravendita in data 22 dicembre 1983 a rogito del Notaio Ernesto Fermi di Milano, Repertorio n. 22246;

- per la quota di 1/4 (un quarto) in forza della sopra citata successione legittima in morte del Signor ..., come generalizzato.

Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Licenza di occupazione n. 324 del 10.12.1957 rilasciata dal comune di Milano in data 3 maggio 1958, ripartizione edilizia privata (all. n. 6).

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 **di un appartamento** sito in una zona periferica a Nord di Milano, Via Aristotele, al civico, 74.

L'appartamento fa parte di un condominio, è posto al piano primo, composto da ingresso/pranzo/angolo cottura, bagno, balcone, un'ulteriore balcone chiuso che forma una veranda abusiva lato cortile interno (dove è stata ubicato l'angolo cottura), una camera e disimpegno/corridoio, con annesso locale cantina al piano interrato.

Lo stabile si presenta in generale in discreto stato di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 65,00 circa**, compreso di balcone, veranda abusiva e cantina.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione appartamento:

..., n. ... il ... C.F. (...) IN, per 1/4 di piena proprietà.

..., nata a ... il 1 ... C.F. ... nat ... per 3/4 di piena proprietà.

Si specifica quanto segue:



Nota di trascrizione Registro generale n. 84571 Registro particolare n. 55308 del 18/12/2020 (all. 5.2).

....Si procede alla trascrizione tacita dell'eredità del signor _____ a seguito di ordinanza emessa dal tribunale di Milano resa a definizione della procedura rubricata al n. 47492/2019 rg con la quale il giudice ha accertato e dichiarato l'intervenuta accettazione tacita da parte del signor _____ dell'eredità della signora _____ deceduta a Milano il 03.08.2016 su richiesta del condominio di Milano - Via Aristotele n. 74/76 (c.f. 95558250155), in persona dell'amministratore pro tempore si dichiara ai sensi e per gli effetti dell'art. 2660 c.c. che il signor _____ è il figlio della de cuius signora _____.

Per tanto l'identificazione/intestatarî in catasto fabbricati Milano non è stato aggiornato.

Descrizione appartamento:

Dette porzioni immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Foglio 145, mappale 226, sub. 10, Via Aristotele n. 74, Z.C. 3, P. 1-S1, categoria A/3, classe 3, vani 3, superficie catastale mq. 51, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 49, rendita catastale Euro 340,86.
Variazione del 09.11.2015 – inserimento dei dati di superficie.

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:

prospetto su mappale 222, affaccio su cortile comune e vano scala comune, altra unità immobiliare, affaccio su Via Aristotele.

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

parti comuni per due lati, altra unità immobiliare, terrapieno.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di h. 3,00 m, altezza cantina h. 2,20 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coef.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Primo					
Abitazione	50,00	1,00	50,00	Est/Ovest	Mediocre
Balconi	7,00	0,30	2,10	Est/Ovest	Mediocri
Piano Interrato					
Cantina	8,00	0,25	2,00	Interna	Normale
Totale	65,00		54,10		
			Arr. 54,00		
Totale			Arr. 54,00		

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. 643/2021
CONDOMINIO VIA ARISTOTELE N. 74/76 – MILANO contro

<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. La facciata lato cortile interno si presenta intonacata e pitturata in mediocri condizioni, mentre la facciata fronte strada si presenta intonacata e pitturata con fasce in pietra al piano terra in condizioni discrete. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: piana e lattoneria in metallo. Condizioni: non verificata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno tamburato. 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: tapparelle in pvc. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e pitturato. Condizioni: mediocri. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati+intonaco+tinteggiatura. Condizioni: mediocri. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica in mediocri condizioni; ubicazione: angolo cottura (ricavato all'interno del balcone chiuso come veranda abusiva), 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: piastrelle in ceramica in normali condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata in buone 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: mediocri.
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: mediocri.
Certificazioni: non conosciute.
Bagno completo di quattro apparecchi.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):** tipologia: autonomo, termosifoni in ghisa.
alimentazione: metano.
Condizioni: mediocre.
Certificazioni: non conosciute. In data 13.03.1996 è stata inviata al comando provinciale vigili del fuoco di Milano la cessazione n. 91 di cui D.M.I. 16.02.1982 rif. VV.F. N.O.P. N. 7434 che l'impianto termico uso riscaldamento a servizio del condominio di Via Aristotele n. 74 – Milano è stato disattivato a seguito della installazione di impianti autonomi di riscaldamento nelle relative unità immobiliari (**all. n. 7**).
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Certificazione energetica:** non fornita.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Ascensore (impianto)** Non presente.
- Condizionamento (componente edilizia):** tipologia: presente in camera.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

La porta d'ingresso al vano scale condominiale è in alluminio e vetro con tripla anta e sopra luce.

Scale condominiale posizione: a rampe parallele; rivestimento: pietra. Condizioni: normale. Le pareti si presentano pitturate in normale stato di conservazione, con parapetto in ferro verniciato e corrimano in ferro. I corridoi di distribuzione alle unità immobiliari ai diversi piani presentano pavimentazione in marmorino.

L'edificio presenta balconi a sbalzo in c.a. su mensole con parapetto in parte in vetro ed in parte in muratura rivestiti in pietra (lato strada pubblica).

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.	€ 900	€ 2.100
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (I Semestre 2021)	€ 900	€ 2.000

Parametro utilizzato (€/Mq)	<u>€ 1.650</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 900 e i 2.100 €/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 **1.650 €/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.

8.3. Valutazioni corpi				
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento/Cantina	54,00	€ 89.100,00	€ 89.100,00
TOTALE			€ 89.100,00	€ 89.100,00

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:	- € 4.455,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 3.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese insolite biennio condominio:	- € 6.048,00

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.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. **€ 75.597,00**

Milano, 13.01.2022

Il Perito
Arch. Anna Teresa Ritacco



Allegati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 – 2.1 – 2.2 - Ispezioni ipotecarie;
- 3 - Visura per immobile;
- 4 - Planimetria catastale;
- 5 – 5.1 – 5.2 - Note di Trascrizioni successione e Accettazione Tacita;
- 6 – Licenza di occupazione;
- 7 – Missiva Cessazione attività vigili del fuoco di Milano;
- 8 – 8. 1 - Spese insolute condominio.

