

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

**Esecuzione Forzata**

**R.G.E. 1266/2014 (861/2016 +  
1027/2016)**

**Giudice: Flavia Boniolo**

**TABELLA SINOTTICA**

	mq.	€/mq.	quota	mq.	valore
Foglio 333 Particella 33 Sub. 17	125,00	2.400	<b>100%</b>	125,00	€ 300.000,00
totale ridotto (- 5%)			<b>95%</b>	118,75	€ 285.000,00
			<b>30%</b>	39,58	€ 95.000,00
			<b>30%</b>	39,58	€ 95.000,00
			<b>30%</b>	39,58	€ 95.000,00
<b>Sommario</b>					<b>€ 285.000,00</b>
<b>Stato di possesso:</b> libero al decreto di trasferimento					

**ELABORATO PERITALE**

***Tecnico Incaricato:*** Arch. Tomaso Gray de Cristoforis  
*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6427*  
*C.F. GRYTMS57S09F205F – P.IVA N. 11020850159*  
*con studio in Milano – Via San Vittore n.13*  
*Telefono e fax 024989145 - Cellulare: 3463973851*  
*e-mail: [tomasogray@gmail.com](mailto:tomasogray@gmail.com)*  
*pec: [graydecristoforis.6427@oamilano.it](mailto:graydecristoforis.6427@oamilano.it)*



**Bene immobile sito in Milano (MI)  
Via Carlo Marx, 5**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** sito in Milano, Via Carlo Marx, al civico 5.

Composto da sette vani, al piano primo e nono. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di circa mq **125,00**

*Identificato in Catasto come segue:*

**descrizione:**

**Fg. n. 333; Mapp. n. 33, Sub. 17**, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 7; posto al piano 1 -9; rendita € 939,95 (variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dati di superficie)

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**

parti comuni, proprietà di terzi, cortile, proprietà di terzi, cortile.

**Coerenze del vano solaio in blocco unico, da nord in senso orario:**

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

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** semi periferica a traffico sostenuto con parcheggi insufficienti

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale/commerciale

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido comunale (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (vicino), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), /scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), supermercati (ottimo), Ospedale (buono), spazi verdi Aree Agricole (limitrofe ).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** 0,6

**3. STATO DI POSSESSO**

libero dal decreto di trasferimento

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**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: **Nessuna**

Giudice: Dr.ssa Flavia Boniolo  
Perito: Arch. Tomaso Gray de Cristoforis

2



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

**4.2.1. Iscrizioni:**

**Ipoteca volontaria:**

**4.2.2. Ipoteca legale:**

**4.2.3. Pignoramento:**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

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

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** viene rilevata la presenza di un serramento aggiunto nel terrazzino sul lato di Via C. Marx realizzato in assenza di autorizzazione Comunale e Condominiale, che costituisce un abuso minore, risolvibile con l'ablazione del manufatto in oggetto.

**4.3.1. Conformità catastale:** presente

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

71 1 Ricezione da parte del Comune di Milano inevasa dal 2018

72 **abitabilità** (oggi agibilità) assente



**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** sito in Milano, Via Carlo Marx, al civico 5.

Composto da sette vani, al piano primo e nono. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di circa mq **125,00**

Identificato in Catasto come segue:

**descrizione:**

**Fg. n. 333; Mapp. n. 33, Sub. 17**, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 7; posto al piano 1 -9; rendita € 939,95 (variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dati di superficie)

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**

parti comuni, proprietà di terzi, cortile, proprietà di terzi, cortile.

**Coerenze del vano solaio in blocco unico, da nord in senso orario:**

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

**Caratteristiche descrittive:**

*Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute

*Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni forati o doppio uni

*Travi (struttura):* materiale: c.a.

*Solai (struttura):* Condizione: non verificata  
tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni

*Muratura (struttura):* Condizioni: ben conservata

*Copertura (struttura erivestimento):* tipologia: piana

*Infissi interni (componente edilizia):* tipologia legno

*Infissi esterni (componente edilizia):* metallici con vetrocamera



*Pavimenti :* ubicazione : piastrelle in graniglia prevalentemente in tutto il bene  
*(componente edilizia):* ricoperte da moquette nelle camere da letto, fatta esclusione per i  
locali sanitari e la zona cucina realizzati piastrelle in monocottura

*Portone di ingresso* tipologia: metallico  
*(componente edilizia):*

*Antenna collettiva* tipologia: indipendente  
*(componente edilizia):* Condizione: funzionante  
Certificazione: non conosciuta

*Antifurto (componente* tipologia: assente  
*edilizia):*

*Gas (impianto):* alimentazione: gas metano per servizi e riscaldamento;  
condizioni: funzionante  
certificazioni: non conosciute

*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,  
condizioni: funzionante,  
Certificazioni: non conosciute

*Fognatura (impianto):* tipologia: separata  
Fognatura: comunale.  
Condizioni: non ispezionata

*Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia, centralino: presente  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Citofonico (impianto):* Tipologia: audio  
condizioni: funzionante  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Idrico (impianto):* alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;  
Condizioni : funzionante  
Certificazioni: non conosciute  
Bagno completi di quattro apparecchi (vasca)  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Certificazione energetica: non presente

Ascensore (impianto): presente

Condizionamento: assente



## 8) CRITERIO DI STIMA

La superficie commerciale di un appartamento si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi sporgenti dal filo esterno vengono aggiunti e calcolati al 50%, i balconi non sporgenti dal filo esterno (logge) vengono aggiunti e calcolati nella misura dei 2/3, mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, giardini ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativogrado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (spazi pertinenziali, androni, scale, cortili ecc.) viene generalmente valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 4-10%, il box lo si valuta a corpo

## 9) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

Fonti di informazioni:

Catasto di Milano

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano

Ufficio Tecnico del comune di Milano (MI)

Mercato Immobiliare a Osservatorio cura dell'Agenzia del Territorio - 1

## 10) GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA':

non realizzabile

## 11) PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 285.000,00**

Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

In fede, Milano, 21/06/2023

Il Perito incaricato

Arch. Tomaso Gray de Cristoforis



Stampa circolare della Conservatoria dei Registri Immobiliari e degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano. Al centro, il nome e cognome del professionista: TOMASO GRAY DE CRISTOFORIS, architetto n. 8427. Una firma manoscritta sovrappone la stampella.

