

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

**Esecuzione Forzata**

N. Gen. Rep. **1565/2016**

**LOTTO 2**  
**FOGLIO 309 – MAPP. 190 – SUB. 701**

**Giudice: Dott. Giacomo PURICELLI**  
**Custode Giudiziario: Avv. Alberto Conti**

**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)  
Piazza Gramsci n. 4  
Lotto 002**

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

proprietà per la quota di **1/2**, esecutato **di un appartamento** sito in Piazza Gramsci, al civico, 4 - Milano.

L'immobile fa parte di un complesso immobiliare, situato al piano quinto, composto da ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno, due camere, due servizi igienici, con tre balconi, ed annesso un vano di solaio al piano nono sottotetto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **153** circa, compreso di vano di solaio.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione immobile:**

**Descrizione dell'appartamento:**

**Fg. n. 309; Mapp. 190, Sub. 701**, Piazza Gramsci n. 4 – Cat. A/3, Classe 5, Vani 6, Piano P5/P9, Sup. Catastale mq 132, rendita € 960.61. Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

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

cortile comune e a salto rientrante vano scala, appartamento sub. 702, Piazza Gramsci, proprietà di terzi.

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

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

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** semi-centrale a traffico normale con parcheggi buoni.

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



**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido (buono), centri commerciali Carrefour, cinema Orizzonte, 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 Giuseppe, San Luca (buono), spazi verdi Aree Agricole (non verificato).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** 100 m.

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

#### **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. ISCRIZIONE:**

###### **4.2.2. ISCRIZIONE:**

###### **4.2.3. ISCRIZIONE:**

Giudice: Dott. Giacomo PURICELLI  
Custode: Avv. Alberto Conti  
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



**4.2.8. 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 dallo stato di fatto si evince una difformità: è stato creato all'ingresso un unico ambiente, soggiorno/pranzo/ingresso. Pertanto bisogna sanare tale abuso e la rettifica grafica dei balconi 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.**

**4.3.2. 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 2014/15	€ 3.000,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17	€ 3.000,00
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: (in atti intervento del condominio)	<b>€ 11.730,48</b>

Spesa straordinaria manutenzione facciata	€ 000,00
Cause in corso:	nessuna.
Atti ablativi:	nessuno.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. Attuali proprietari e precedenti proprietari:



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1. Il fabbricato è stato costruito precedentemente al 1 settembre 1967.** Successivamente è stata presentata una DIA al comune di Milano, per opere interne e frazionamento da una unità immobiliare a due unità immobiliare PG 462176/1999 sub. 0 RI 1339/1999 del 5 ottobre 1999.

**Descrizione appartamento di cui al punto A**
**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di **1/2**, eseguita e piena proprietà per la quota di **1/2**, eseguito **di un appartamento** sito in Piazza Gramsci, al civico, 4 - Milano.

L'immobile fa parte di un complesso immobiliare, situato al piano quinto, composto da una camera, un disimpegno, cucina e servizio igienico, con due balconi, ed annesso un vano cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **85** circa, compreso di vano di cantina.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione immobile:**

**Descrizione dell'appartamento:**

**Fg. n. 309; Mapp. 190, Sub. 702**, Piazza Gramsci n. 4 – Cat. A/3, Classe 5, Vani 3, Piano P5/S1, Sup. Catastale mq 68, rendita € 480,30. Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

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

cortile comune, proprietà di terzi, Piazza Gramsci, app. sub. 701, vano scala a salto rientrante.

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

corridoio comune, proprietà di terzi, proprietà di terzi, corridoio comune.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna al piano primo di 2,95 m, mentre il solaio ha un'altezza interna media di 2,00 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Quinto</b>					
Abitazione	<b>132,00</b>	1,00	<b>132,00</b>	Nord/Sud	Buona
Balconi	<b>12,00</b>	0,30	<b>3,60</b>	Nord/Sud	Buoni
<b>Piano Nono Sottotetto - Solaio</b>	<b>9,00</b>	0,25	<b>2,25</b>	Interna	Normale
<b>Totale</b>	<b>153,00</b>		<b>137,85</b>		
			<b>Arr. 138,00</b>		



**Totale****Arr. 138,00****Caratteristiche descrittive:**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: mattoni forati o doppio uni e c.a. strutture portanti. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<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, con intanaco e tinteggiatura per esterni, con inserzioni in pietra. Condizioni: buona. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: piana in cls e rivestimento in guaina. Condizioni: buona. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in alluminio e doppio vetro. Condizioni: buoni. Protezioni esterne: avvolgibili. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabiilitura 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 normale condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



- Pavimenti:* ubicazione: in tutta la casa.  
*(componente edilizia):* Materiale: parte in ceramica e parte in parquette in buone condizioni.
- Portone di ingresso* tipologia: porta blindata in buone condizioni.  
*(componente edilizia):* Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antenna collettiva* tipologia: autonoma.  
*(componente edilizia):* Condizione: non rilevabile.  
 Certificazione: non conosciuta.  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antifurto (componente edilizia):* tipologia: non presente.  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Gas (impianto):* alimentazione: metano.  
 Certificazioni: non conosciute.  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.  
 Condizioni: buono.  
 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: non presente.  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Citofonico (impianto):* Tipologia: presente.  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello e apparecchi sanitari.  
 Condizioni: buono.  
 Certificazioni: non conosciute.  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: centralizzato.  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Ascensore (impianto)* presente.
- Condizionamento* tipologia: non presente.  
*(componente edilizia):* 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.	€ 1.700	€ 3.100



<b>Fonte</b>	<b>AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (I Semestre 2017)</b>	<b>€ 1.700</b>	<b>€ 3.100</b>
--------------	---	----------------	----------------

<b>Parametro utilizzato (€/Mq)</b>	<b>€ 2.900</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 1.700 e i 3.100 €/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 **2.900 €/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 2016/2017 Prezziario Imm. re di Milano e provincia.
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° Semestre 2017.

8.3.	Valutazioni corpi				
	ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>A</b>	<b>Appartamento</b>	<b>138,00</b>	€ 400.200,00	<b>€ 400.200,00</b>
		<b>TOTALE</b>		€ 400.200,00	<b>€ 400.200,00</b>

### 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:	<b>- € 20.010,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	<b>- € 4.000,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	<b>- € 6.000,00</b>

**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.

**€ 370.190,00**

Milano, 29.03.2018.

### **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 - Estratto di mappa;
- 6 - Atto di provenienza;
- 7 - Contratto di comodato d'uso.

