

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

████████████████████
Contro

████████████████████
N. Gen. Rep. **1986/2018**

GIUDICE: Dott.ssa Simonetta Scirpo

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Vincenzo Capuano

ELABORATO PERITALE



Tecnico Incaricato: dr. arch. Emilio M. Broglia

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Milano n.° 2065

Iscritto all'albo del Tribunale di Milano al n.° 8961

C.F. BRGMMR45H26F205U - P. IVA 01845400157

Con studio in Milano – via E. Motta 17

Tel/fax 02317056 Tel. Mobile 3386107810

e-mail: milo45@iol.it

PEC: emilio.brogli@pct.pecopen.it

Giudice Dott.: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Custode: avv. Vincenzo Capuano

Perito: dr. arch. Emilio Broglia

Pagina 1 di 12



Dati catastali: Comune di **MILANO** fg. **177**, part. **133**, sub. **16**.

Quota di proprietà: **1000/1000**. Stato di occupazione del bene: **occupato dalla proprietà**.

Valore complessivo dell'immobile: **€ 375.284,53**.

Valore attuale al netto di ogni decurtazione della porzione pignorata: **€ 352.020,30**

Eventuali impedimenti alla vendita: **nessuno**.

INDICE:

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	pag. 3
2. Descrizione sommaria	pag. 4
3. Stato di possesso	pag. 4
4. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno	pag. 5
5. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati	pag. 5
6. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	pag. 6
7. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 6
8. Attuali e precedenti proprietari	pag. 6
9. Pratiche edilizie	pag. 6
10. Descrizione del bene	pag. 7
11. Valutazione complessiva del bene	pag. 9
12. Adeguamenti e correzioni di stima	pag. 10
13. Elenco allegati alla relazione di stima (n. 14 allegati)	pag. 12



Lotto UNICO
Bene immobile sito in : Milano (Mi)
Via Dei Cignoli 1

1. Individuazione dei beni immobili oggetto della vendita

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso abitazione, sita in Via Dei Cignoli, civico 1.

Beni immobili composti da: unità immobiliare a piano 7/8 composta da ampio spazio adibito a ingresso, soggiorno pranzo e cucina, studio; due camere da letto, un bagno e un locale toilette, e soprastante vano sottotetto con ampio terrazzo. un locale cantina a piano interrato

L'unità immobiliare in oggetto è inserita in un fabbricato elevato a 7 piani fuori terra, ad uso prevalentemente residenziale, edificato negli anni 60/70. Lo stesso si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione

Superfici:

abitazione mq. 156,00;

solaio collegato: mq. 15,50;

cantina non collegata: mq. 10,20;

balcone collegato sino a mq. 25: mq. 25,00;

balcone collegato oltre mq. 25: mq. 34,30;

Identificazione catastale:

intestazione:

1.1. [REDACTED], C.F. [REDACTED], 1000/1000

descrizione:

NCEU foglio 177, particella 133, subalterno 16, cat. A/2, classe 4, consistenza 174 m2, rendita € 1.492,56.

Variazioni dell'intestazione: dal 12/06/1996

• [REDACTED], C.F. [REDACTED], 1/1

dal 16/01/1995

• [REDACTED], C.F. [REDACTED], 10/20

Giudice Dott.: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Custode: avv. Vincenzo Capuano

Perito: dr. arch. Emilio Broglia

Pagina 3 di 12



- [REDACTED], C.F. [REDACTED], 10/20

Coerenze in blocco unico da nord in senso orario:

n/e giardino comune; s/e giardino comune; s/o a. u. i. e scala comune; s/e giardino comune..

Eventuali note all'identificazione catastale:

discordanza tra planimetria depositata e stato attuale dei luoghi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

caratteristiche zona:	zona residenziale periferica;
caratteristiche zone limitrofe:	zone semiresidenziali periferiche;
servizi offerti dalla zona:	discreta presena di scuole di istruzione dell'infanzia, primaria e secondaria; negozi di vicinato e di grande distribuzione;
collegamenti pubblici (km):	buona presenza di collegamenti pubblici di superficie. Vicinanza di collegamenti autostradali e tangenziali.

3. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale il bene immobiliare risulta: **occupato dalla proprietà**

Si precisa che dall'ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, relativamente ai beni immobili oggetto di stima risultano registrati ii seguenti contratti di locazione:

- **nessuno**

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore al pignoramento trascritto il giorno **23/10/2018** è stato seguito il seguente criterio:

- periodo di indagine dal **12/06/1996** al **23/10/2018**

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

4.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuno,

4.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.4 Altre limitazioni d'uso: nessuno

Giudice Dott.: Dott.ssa Simonetta Scirpo
Custode: avv. Vincenzo Capuano
Perito: dr. arch. Emilio Broglio
Pagina 4 di 12



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

5.1 Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 09/08/2004- Registro Particolare 14685 Registro Generale 62526 Pubblico Ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI DELLA PROVINCIA Repertorio 2126/2004 del 27/07/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 E D.LGS 45/99.
Annotazione n. 10170 del 06/07/2005: CANCELLAZIONE TOTALE

5.2 Pignoramenti:

Pignoramento: TRASCRIZIONE del 23/10/2018- Registro Particolare 55365 Registro Generale 80462 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 32963 del 27/09/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Riferito limitatamente a: CORPO UNICO

5.3 Altre formalità:

- TRASCRIZIONE del 08/07/1996- Registro Particolare 17631 Registro Generale 23481 Pubblico Ufficiale SOLARO ARTIDORO Repertorio 112135 del 12/06/1996; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 02/10/2004- Registro Particolare 47940 Registro Generale 78064 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 6268/95 del 06/03/2003; ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 21/03/2014- Registro Particolare 10217 Registro Generale 13591 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 3336 del 18/09/2013; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 20/03/2018- Registro Particolare 16275 Registro Generale 22738 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 614 del 21/02/2018; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Annotazione. 11363 del 25/10/2018 CANCELLAZIONE
- TRASCRIZIONE del 23/10/2018- Registro Particolare 55365 Registro Generale 80462 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 32963 del 27/09/2018; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



5.4 Altre limitazioni d'uso:

Allo stato attuale l'immobile risulta: **OCCUPATO DALLA PROPRIETÀ.**

6 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**6.1 Conformità urbanistico-edilizia: PARZIALMENTE DIFFORME**

Si rimanda in ogni caso alle più dettagliate precisazioni di cui al successivo **paragrafo 9**

6.2 Conformità catastale: PARZIALMENTE DIFFORME**7 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2019/2020	€	6.316,38
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2020/2021	€	6.514,38
Spese condominiali non scadute ed insolute alla data della perizia:	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€	0,00
Spese straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia:	€	0,00
Totale dovuto spese condominiali:	€	0,0
Cause in corso:	€	0,00
Atti ablativi:	€	0,00
Altro:	€	0,00
Totale dovuto:	€	0,0

8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):**8.1 Attuali proprietari:**

dal **12/06/1996**

a) [REDACTED]

Riferito limitatamente a **corpo unico**

9 PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Milano, e la presa visione del fascicolo edilizio relativo all'unità di stima sono documentati dagli allegati al presente

Giudice Dott.: Dott.ssa Simonetta Scirpo
Custode: avv. Vincenzo Capuano
Perito: dr. arch. Emilio Broglia
Pagina 6 di 12



elaborato.

9.1 Agli atti del Comune di MILANO risultano:

9.1.1 licenza per opere edilizi n. 41591/1149 1961 del 16 aprile 1962del

CONSIDERAZIONI: dal confronto dello stato di fatto con i tipi approvati risultano differenti suddivisioni interne che possono essere sanate con Cila in sanatoria per un onere comprensivo di sanzione, pratica edilizia e aggiornamento catastale di € 4.500,00.

9.2 Previsioni urbanistiche:

9.2.1 TUC tessuto urbano consolidato, ARU ambiti di rinnovamento urbano

10 DESCRIZIONE DEL BENE:

Caratteristiche costruttive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Materiale: presumibilmente cementoarmato
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Materiale: c. a.
<i>Travi (struttura):</i>	Materiale: c.a.
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: laterocemento Condizione: buone
<i>Muratura (struttura):</i>	Tipologia: doppio tavolato in mattoni forati Condizioni: buone
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: laterocemento con rivestimento in tegole in cotto
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: legno Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: legno con vetro semplice Condizioni: discrete Protezioni esterne: avvolgibili.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	Materiale: intonaco Lo stato dei plafoni è discreto
<i>Pareti (interne):</i>	Materiale: tavolati in forati intonacati Lo stato di conservazione delle pareti è buono
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagni e cucina in piastrelle



<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagni e cucina in monocottura, rimanente legno
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	Tipologia: metallico
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	Tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione: non verificato
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	Alimentazione: centralizzato; Condizioni: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sotto traccia Condizioni: funzionante Certificazione: non presente
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: condominiale Fognatura: allacciamento alla rete comunale. Condizioni: funzionante
<i>Telefonico (impianto):</i>	Tipologia: sotto traccia
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: condominiale sottotraccia Condizioni: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: lavello, apparecchi sanitari, centralizzata; Condizioni : funzionante Certificazione: non verificata
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: centralizzato Condizioni: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Scala condominiale (componente edilizia):</i>	Tipologia: a rampe Rivestimento: pietra naturale Condizioni: discrete
Certificazione energetica:	CLASSE ENERGETICA: NON PRESENTE
Ascensore(impianto)	a funi Condizione: funzionante Certificazioni: non verificate
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Condizioni: Certificazione
<i>Barriere architettoniche</i>	presenti
<i>Eventuale costo per eliminazione delle stesse</i>	€ 7.500,00 ca.

Accessori: Cantina, Solaio, Ripostigli, Locale di sgombero

Giudice Dott.: Dott.ssa Simonetta Scirpo
Custode: avv. Vincenzo Capuano
Perito: dr. arch. Emilio Broglio
Pagina 8 di 12



Caratteristiche costruttive:

<i>Pavimenti :</i> <i>(componente edilizia)</i>	ceramica
<i>Rivestimento</i> <i>(componente edilizia)</i>	intonaco.
<i>Infissi interni</i> <i>(componente edilizia):</i>	Tipologia: metallo Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: metallo Condizioni: discrete
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: centralizzato Condizioni : funzionante Certificazione: non verificata

11 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

11.1 Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Tale valore verrà quantificato applicando un prezzo medio tra le quotazioni di mercato per fabbricati consimili e le quotazioni ricavate dall'Agenzia delle entrate.

La superficie commerciale è così quantificata: (D.P.R. 23/03/1998 n. 138): gruppo R: superficie dei locali aventi funzione principale: commerciali e reali coincidono; cantina/solaio: comunicanti 50% di quelli reali; non comunicanti 25%; balcone comunicante direttamente 30% sino a mq. 25 e per la quota eccedente 10%; non comunicanti direttamente 15% sino a mq. 25 e per la quota 5%; vani accessori gruppo R/4 50%; area scoperta di pertinenza esclusiva: 10% sino a superficie principale, 2% la quota eccedente; per R/2 come sopra solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale.

11.2 Fonti di informazione

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate – 2/2019

11.3 Valutazione beni immobiliari

Giudice Dott.: Dott.ssa Simonetta Scirpo
Custode: avv. Vincenzo Capuano
Perito: dr. arch. Emilio Brogna
Pagina 9 di 12



Valore di mercato con comparazione di unità immobiliari similari in zone analoghe:

destinazione	Superficie reale	% ⁽¹⁾	mq. commerciali	€/mq.	Coeff. ⁽²⁾	Valore
abitazione	mq. 156,00	100%	mq. 156,00	€ 3.100,00	70%	€ 338.520,00
Cantine/solai collegati direttamente	mq. 15,50	50%	mq. 7,75	€ 3.100,00	70%	€ 16.817,50
Cantine/solai non collegate	mq. 10,20	25%	mq. 2,55	€ 3.100,00	70%	€ 5.533,50
Balconi comunicanti sino a mq. 25	mq. 25,00	30%	mq. 7,50	€ 3.100,00	70%	€ 16.275,00
Balconi comunicanti quota oltre mq. 25	mq. 34,30	10%	mq. 3,43	€ 3.100,00	70%	€ 7.443,10
TOTALE						€ 384.589,10

Valore medio dedotto dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio

destinazione	Superficie reale	% ⁽¹⁾	mq. commerciali	€/mq.	Coeff. ⁽²⁾	Valore
abitazione	mq. 156,00	100%	mq. 156,00	€ 2.950,00	70%	€ 322.140,00
Cantine/solai collegati direttamente	mq. 15,50	50%	mq. 7,75	€ 2.950,00	70%	€ 16.003,75
Cantine/solai non collegati	mq. 10,20	25%	mq. 2,55	€ 2.950,00	70%	€ 5.265,75
Balconi comunicanti sino a mq. 25	mq. 25,00	30%	mq. 7,50	€ 2.950,00	70%	€ 15.487,50
Balconi comunicanti quota oltre mq. 25	mq. 34,30	10%	mq. 3,43	€ 2.950,00	70%	€ 7.082,95
TOTALE						€ 365.979,95

Valore medio **€ 384.589,10** + **€ 365.979,95** / **2** = **€ 375.284,53**

12 Adeguamenti e correzioni della stima

Eventuale riduzione del 30% per beni immobili occupati 0%	€ 375.284,53
Quota sottoposta a pignoramento: 1000/1000	€ 375.284,53
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per	

Giudice Dott.: Dott.ssa Simonetta Scirpo
Custode: avv. Vincenzo Capuano
Perito: dr. arch. Emilio Brogna
Pagina 10 di 12



l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 356.520,30**

Spese tecniche per regolarizzazione edilizia-urbanistica **€ 4.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

Spese condominiali insolute **€ 0,00**

Varie ed eventuali:

Prezzo a base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova **€ 352.020,30**

Con osservanza

Milano, martedì 26 gennaio 2021

il Perito incaricato
dr. arch. Emilio M. Broglio



13. ELENCO ALLEGATI

1. Allegato A1: ispezione ipotecaria
2. Allegato B1: descrizione catastale del bene
3. Allegato B2: planimetrie
4. Allegato B3: visura catastale
5. Allegato C: fotografie
6. Allegato E1: verbale di visita
7. Allegato E2: atto di provenienza
8. Allegato E3: certificazioni e attestato di prestazione energetica (vedi Dgr 17 luglio 2015)
9. Allegato E4: esito agenzia delle entrate
10. Allegato E5: banca dati quotazioni immobiliari
11. Allegato E6: accesso atti urbanistici
12. Allegato E7: verifica urbanistica
13. Allegato E8: regolamento condominiale
14. Allegato E9: invio CTU alle parti

