

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

**Esecuzione Forzata**

**CONDOMINIO VIA JACOPINO DA TRADATE 13**  
contro

[REDACTED] + [REDACTED]

N. Gen. Rep. 218/2017

**Giudice: Dr.ssa Maria Gabriella Mennuni**

**Custode Giudiziario: Avv. Simona Romeo**

**Tecnico Incaricato: Arch. Tomaso Gray de Cristoforis**

*Iscritto Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6427*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 8818*

*C.F. GRYTMS57S09F205F – P.IVA N. 11020850159*

*con studio in Milano – Via San Vittore n.13*

*Telefono e fax 024989145 - Cellulare: 3463973851*

*PEC: graydecristoforis.6427@oamilano.it*

*EMAIL: tomasogray@gmail.com*

**TABELLA SINOTTICA**

- **Dati catastali dell'immobile** (catasto fabbricati Comune di Milano)  
Fg.181, Map.314, Sub.3, Cat. A/2, Classe 4, consistenza vani 4,5, posto al piano 1/S1,  
rendita € 453,19  
[REDACTED] proprietà per ½ e [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per ½ in comunione dei beni
- **Stato di occupazione dell'immobile:** libero al decreto di vendita
- **Valore dell'immobile:**

Sub 37	Mq	€/mq	Quota (%)	Mq	valore
Appartamento e cantina	66,00	1400	100	66,00	€ 92.400,00
Totale ridotto			0,95	62,70	€ 87.780,00
Zhang Shidi			50		€ 43.890,00
Xie Yuejan			50		€ 43.890,00

## ELABORATO PERITALE

**Bene immobile sito in:**  
**Via Jacopino da Tradate, 13 Milano (MI)**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Milano (MI), in Via Jacopino da Tradate, così composta:

piano 1/S1: 4,5 vani  
circa 66 Mq.

Identificato in Catasto come segue:  
intestazione:

[REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per ½ e [REDACTED] C.F.  
[REDACTED] proprietà per ½ in comunione dei beni

**descrizione:**

Fg. n. 181, Mapp. n. 314, Sub. 3, Cat A/4; classe 4, consistenza 4,5vani; superficie catastale 66,00 mq. posto al piano 1/S1; rendita € 453,19

Variatione inserimento dati di superficie del 09/11/2015

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico (da Nord in senso orario):**

alloggio terzi ed enti comuni comune, enti comuni e area comune, alloggio terzi, area in uso perpetuo degli alloggi al piano rialzato.

**Coerenze della cantina in blocco unico (da Nord in senso orario):**

proprietà terzi, corridoio comune, proprietà terzi, area in uso perpetuo degli alloggi al piano rialzato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** centrale in assenza di traffico, zona pedonale  
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale  
**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido (buono), centro commerciale (buono), cinema (assente), Farmacie Comunali (presente), municipio (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), parco giochi (vicino), carabinieri Compagnia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore, (assente), supermercati (buono) Azienda Ospedaliera Civile (presente) spazi verdi (minimi), Aree Agricole circostanti (assenti)  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
**Collegamenti pubblici (Km)** MM tram linea 12, 0,50Km.

### 3. STATO DI POSSESSO

Libero al decreto di vendita

#### 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: assenti
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: assenti
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

###### 4.2.1. trascrizioni:

**Ipoteca volontaria:** del 27/07/2005 R.G. 52741 R.P. 12996 contro [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per ½ e [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per ½ in comunione dei beni e a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L., in forza di atto di mutuo a firma del Notaio Luppi Sergio del 27/06/2005 per un capitale di € 185.000,00

**Ipoteca legale:** del 27/01/2010 R.G. 5405 R.P. 1091 contro [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per ½ e [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per ½ in comunione dei beni e a favore di EQUITALIA ESATRI SPA in forza di atto amministrativo per un capitale di € 59.580,00 per la quota di 500/100

**Pignoramento:** del 24/01/2017 R.G. 5024 R.P. 3411 contro [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per ½ e [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per ½ in comunione dei beni e a favore di CONDOMINIO VIA JACOPINO DA TRADATE 13 C.F. 95573980158

###### 4.2.2. Altre limitazioni d'uso: nessuna

#### 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Verificata

##### 4.3.2. Conformità catastale:

inesatta

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17	non pervenute
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	non pervenute
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	assente
Spesa straordinaria manutenzione tetto	nessuna
Cause in corso:	

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per ½ e [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per ½ in comunione dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luppi Sergio del 27/06/2005 in Milano, trascritto a Milano l'14/07/2005 ai nn 52740/29051.

##### 6.2 Precedenti proprietari:

C.F. e Maria  
in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuliana Raja,  
trascritto a Milano l il 29/04/1992 ai nn 16398/11087.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 concessioni edilizie

Richiesta e in attesa di consegna da parte dell'ufficio tecnico del comune di Milano

### 7.2 abitabilità

Richiesta e in attesa di consegna da parte dell'ufficio tecnico del comune di Milano

## Descrizione appartamento di cui al punto A

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Milano (MI), in Via  
Jacopino da Tradate, così composta:

piano 1/S1: 4,5 vani

circa 66 Mq.

*Identificato in Catasto come segue:*

*intestazione:*

C.F. proprietà per ½ e C.F.  
proprietà per ½ in comunione dei beni

**descrizione:**

Fg. n. 181, Mapp. n. 314, Sub. 3, Cat A/4; classe 4, consistenza 4,5vani; superfice catastale  
66,00 mq. posto al piano 1/S1; rendita € 453,19

Variazione inserimento dati di superfice del 09/11/2015

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico (da Nord in senso orario):**

alloggio terzi ed enti comuni comune, enti comuni e area comune, alloggio terzi, area in  
uso perpetuo degli alloggi al piano rialzato.

**Coerenze della cantina in blocco unico (da Nord in senso orario):**

proprietà terzi, corridoio comune, proprietà terzi, area in uso perpetuo degli alloggi al piano  
rialzato.

**Caratteristiche descrittive:**

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

*Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni

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

*Solai (struttura):* tipologia: non conosciuta  
Condizione: non verificata

*Muratura (struttura):* tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni  
Condizioni: buone

- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falda
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno  
Condizioni: buono
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: vetro con ante a battente legno  
Condizioni: buono
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: stabilitura e varie mani di pittura  
Lo stato dei plafoni è buono
- Pareti (interne):* materiale: forati +intonaco+tinteggiatura  
Lo stato delle pareti è buono
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagno, materiale: ceramica  
ubicazione: cucina, materiale ceramica su tre lati
- Pavimenti (componente edilizia):* ubicazione: in tutta la casa  
materiale: piastrelle  
Cucina: piastrelle  
Pavimentazione bagno: ceramica
- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: porta in legno di sicurezza
- Antenna collettiva (componente edilizia):* tipologia: presente  
Condizione: non conosciuta  
Certificazione: non conosciuta
- Antifurto (componente edilizia):* tipologia: assente
- Gas (impianto):* alimentazione: gas metano per cucina;  
condizioni: funzionante
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,  
condizioni: funzionante,  
Certificazioni: non conosciute
- Fognatura (impianto):* tipologia: separata  
Fognatura: comunale.  
Condizioni: non ispezionata
- Telefonico (impianto):* presente
- Citofonico (impianto):* presente
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;  
Condizioni : buone  
Certificazioni: non conosciute  
Bagno completi di quattro apparecchi (doccia)

Termico (impianto): tipologia: **condominiale**  
condizioni: non verificata

Scala esterna (componente edilizia): tipologia: marmo

Ascensore: assente

Condizionamento: assente

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 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 30%, 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 relativo grado 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 e/o a metratura in base alla locazione.

### 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 O.S.M.I. di Milano e provincia 1° semestre 2017
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2017

### 8.3. Valutazioni corpi

Sub 37	Mq	€/mq	Quota (%)	Mq	valore
Appartamento e cantina	66,00	1400	100	66,00	€ 92.400,00
Totale ridotto			0,95	62,70	€ 87.780,00
Zhang Shidi			50		€ 43.890,00
Xie Yuejan			50		€ 43.890,00

**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: -€ 4.620,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico  
nessuno dell'acquirente: nessuna  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni  
a carico dell'acquirente: nessuna  
presentazione nuova scheda catastale: € 600,00.

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 87.780,00

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

In fede, Milano, 15/01/2018

**Il C.T.U. Arch. Tomaso Gray de Cristoforis**

## ALLEGATI PERITALI

### ELENCO ALLEGATI

- 1) descrizione del bene – catastale
- 2) planimetria catastale
- 3) visura catastale
- 4) fotografie
- 5) Banca dati delle quotazioni immobiliari
- 6) Attestazione di invio copie della relazione tecnica

### Bene immobile sito in Milano(MI) Via Jacopino da Tradate 13

#### 1) descrizione del bene – catastale

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Milano (MI), in Via Jacopino da Tradate, così composta:

piano 1/S1: 4,5 vani  
circa 66 Mq.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

~~\_\_\_\_\_~~ C.F. ~~\_\_\_\_\_~~ proprietà per  $\frac{1}{2}$  e ~~\_\_\_\_\_~~ C.F. ~~\_\_\_\_\_~~ proprietà per  $\frac{1}{2}$  in comunione dei beni

**descrizione:**

Fg. n. 181, Mapp. n. 314, Sub. 3, Cat A/4; classe 4, consistenza 4,5 vani; superficie catastale 66,00 mq. posto al piano 1/S1; rendita € 453,19

Variazione inserimento dati di superficie del 09/11/2015

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico (da Nord in senso orario):**

alloggio terzi ed enti comuni comune, enti comuni e area comune, alloggio terzi, area in uso perpetuo degli alloggi al piano rialzato.

**Coerenze della cantina in blocco unico (da Nord in senso orario):**

proprietà terzi, corridoio comune, proprietà terzi, area in uso perpetuo degli alloggi al piano rialzato.



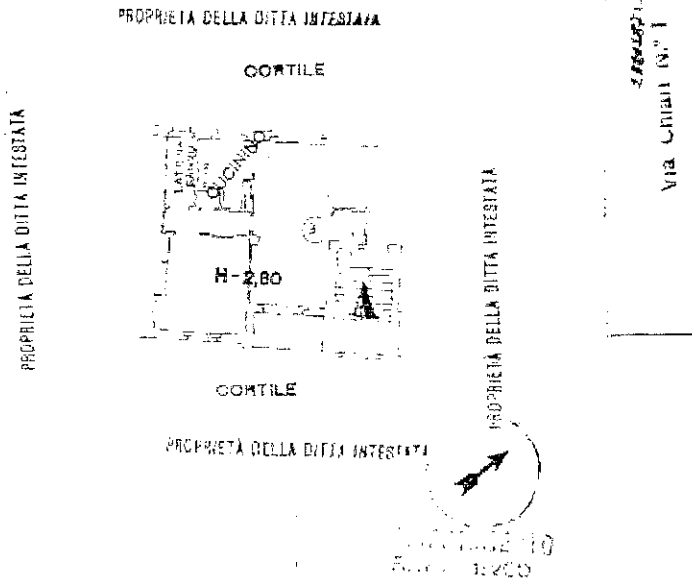
2) **planimetria catastale**

PER LE CASE POPOLARI  
DELLA PROVINCIA DI MILANO

DATA 1999

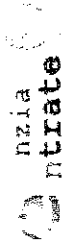
NOTA PRECEDENTE ALL'...  
1999

PIANO 1°



*9/10/1999*  
Arch. Tomaso Gray de Cristoforis  
PERITO

3) visura catastale



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
 Servizi Catastrali

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/09/2017

Data: 12/09/2017 - Ora: 11:20:19 Segue  
 Visura n. MAT192149 Pag. 1

Dati della richiesta Comune di MILANO - Codice Catastrale  
 Provincia di MILANO  
 Catasto fabbricati Foglio: 081 Particelle: 314 Sub. 5

INTELLIGIBILITÀ  
 1. Atto trascritto in data 13/08/2013 n. 45799 del 13/08/2013  
 (Della situazione catastale di cui all'atto n. 45799 del 13/08/2013)

Esito immobiliare dal 09/01/2015

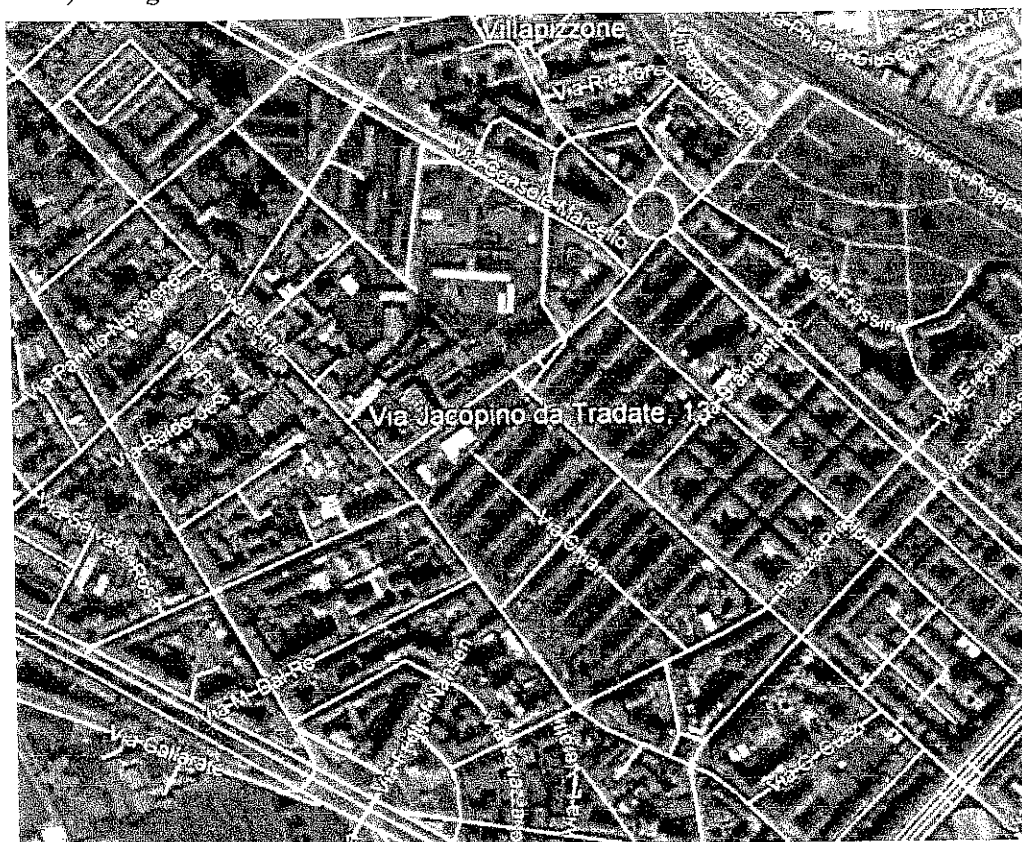
Dati della richiesta			Dati del classamento				Dati di rilevabilità				
N.	Descrizione	Stato	Class. (1)	Cont. (2)	Superficie (3)	Superficie (4)	Superficie (5)	Superficie (6)	Superficie (7)	Superficie (8)	Superficie (9)
1	081/031	3	3	2000	54	1	15000	1000	1000	1000	1000
Indirizzo			VIA JACOPINO DA TRADATE 13 MILANO (MI) - [redacted]				Mod. 54				
Indirizzo			VIA JACOPINO DA TRADATE 13 MILANO (MI) - [redacted]				Mod. 54				
Cognome			[redacted]				Mod. 54				

Stato: 13/08/2013 n. 45799 del 13/08/2013  
 Foglio: 081 Particelle: 314 Sub. 5

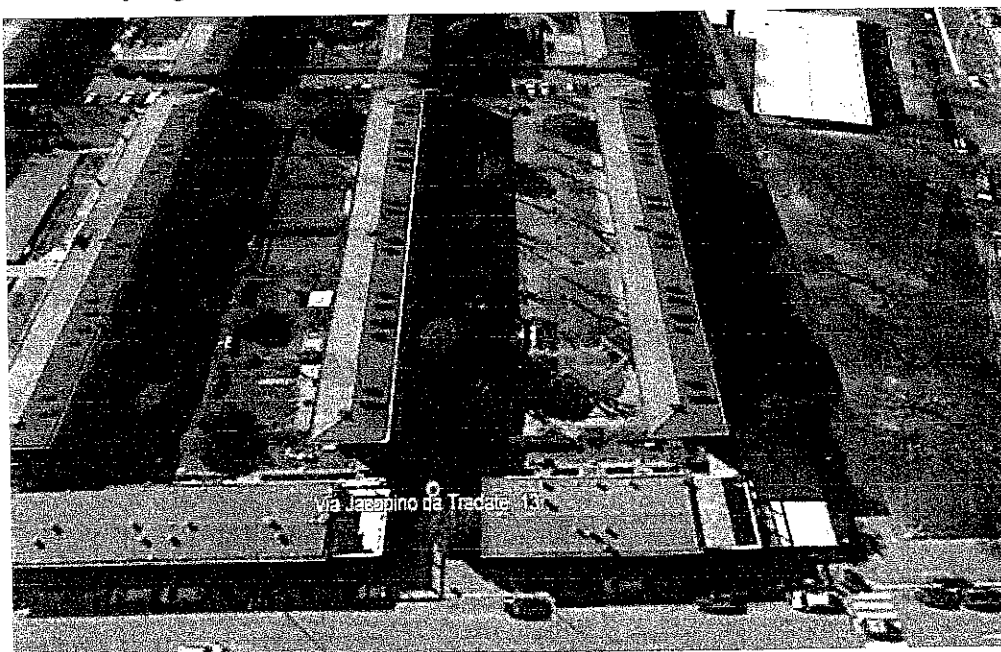
Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/1992

Dati della richiesta			Dati del classamento				Dati di rilevabilità				
N.	Descrizione	Stato	Class. (1)	Cont. (2)	Superficie (3)	Superficie (4)	Superficie (5)	Superficie (6)	Superficie (7)	Superficie (8)	Superficie (9)
1	081/031	3	3	2000	54	1	15000	1000	1000	1000	1000
Indirizzo			VIA JACOPINO DA TRADATE 13 MILANO (MI) - [redacted]				Mod. 54				
Indirizzo			VIA JACOPINO DA TRADATE 13 MILANO (MI) - [redacted]				Mod. 54				
Cognome			[redacted]				Mod. 54				

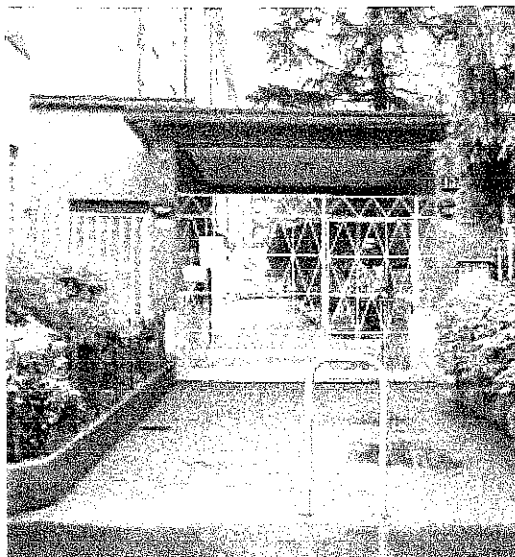
4) fotografie del bene



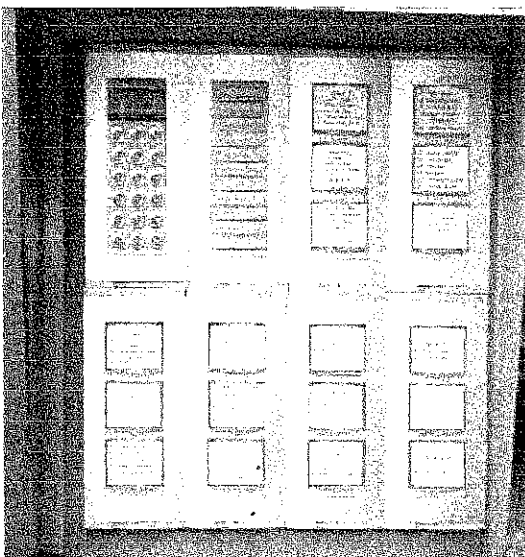
*vista aereofotogrammetrica del bene*



*Vista a volo d'uccello del bene*



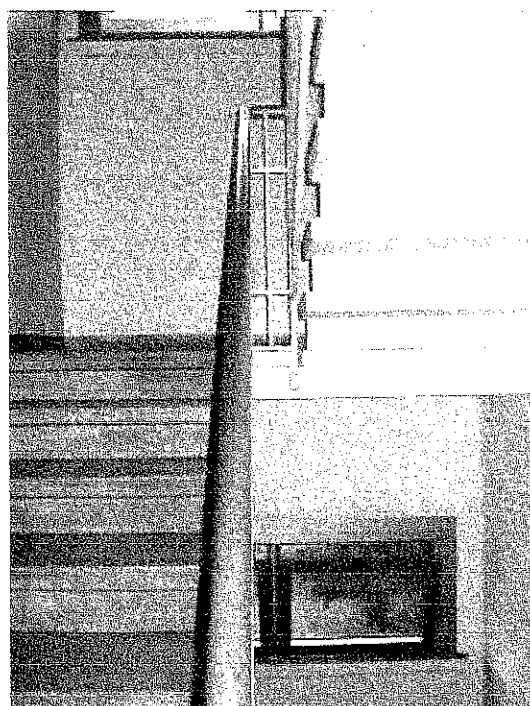
*Ingresso sulla pubblica via*



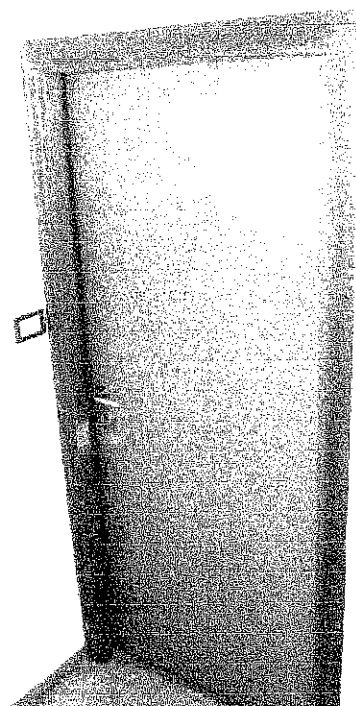
*citofono condominiale*



*Cassetta delle lettere*



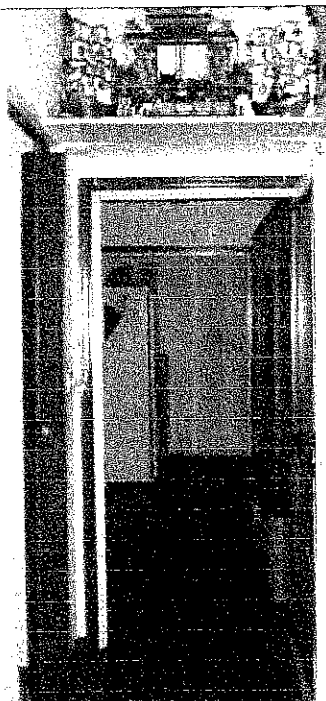
*scale condominiali*



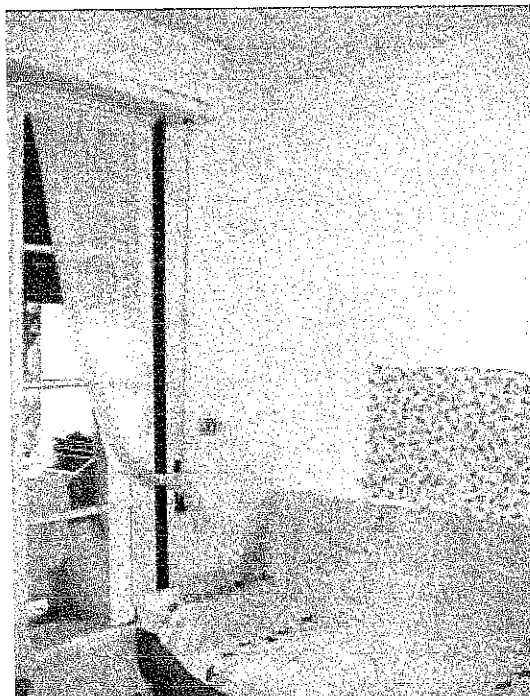
*Porta di primo accesso*



*cucina*



*Corridoio*



*soggiorno*



*Bagno*



*camera 1*



*Camera 2*



*contatore elettrico*



*Porta cantina*



*interno cantina*



*Vista ext/ int veranda*



*Vista int/ext veranda*

5) Banca dati delle quotazioni immobiliari

Servizi Immobiliari per l'Edilizia

XXXXXXXXXX  
 XXXXXXXXX  
 XXXXXXXXX



Zona » Musocco-Villapizzone

Tipologia: Compravendita Locazione






Semestre:


1° semestre 2017

Zona: Musocco-Villapizzone Compravendita Locazione

Tipologia	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Prezzo (€/mq)
App. di nuova costruzione con garage e R.C. (100%)	2.300	3.000	1.300
App. di nuova costruzione con garage (100%) e R.C. (100%)	1.700	2.300	1.350
Appartamento vecchi (imp. sott. obsoleto) o da ristrutturare (100%)	1.400	1.800	1.285
Boxes (100%)	20.000	25.000	1.250
Locali (100%)	1.000	1.650	1.650
Off. (100%)	1.200	1.700	1.416
Off. in stabile o stabili (100%)	1.600	2.450	1.531
Capannoni (100%) nuovi o ristrutturati (100%)	750	1.050	1.400
Capannoni (100%) vecchi (100%)	600	800	1.333
Depositi (100%) nuovi o vecchi (100%)	500	700	1.400
Locali (100%) (100%)	750	1.100	1.466




**Entrate**

Clienti | Imprese | Professionisti | Intermediari | Enti e PA | Istituzioni

Il tuo indirizzo IP è: ...

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia di MILANO  
 Comune MILANO  
 Frazione ZONA PARVENCIOVESCOVO, CORTECCIA, CANTO DI S. VINCENZA  
 Codice di Zona COC  
 Microzona CasaSola n. 0  
 Tipologia prevalente: AZIENDI CIVILI  
 Destinazione: RESIDENZE AP

Tipologia	Stato contrattivo	Valore Mercato (Euro)		Superficie (mq)	Usabili Locazioni (Euro e mesi)		Superficie (mq)
		Min	Max		Min	Max	
Edifici con:	01/00	2450	3000	L	8,4	1,8	L
Edifici civili	100/304LE	1000	2450	L	8	0	L
Edifici a uso commerciale	01/00	600	2350	L	5,5	7,9	L
Edifici a uso residenziale	100/304LE	1400	1600	L	4,5	5,5	L
Box	100/304LE	1500	1500	L	5	5,2	L

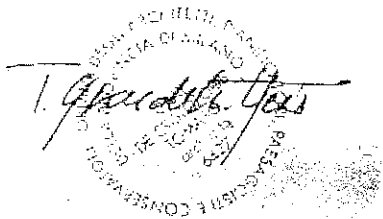
**6) Attestazione di invio copie della relazione tecnica**

Con la presente attesto di aver provveduto ad inviare copia della presente relazione all' Avv. colombo.francesca@milano.pecavvocati.it Viale Bianca Maria, 3 - 20122 - MILANO (MI) per CONDOMINIO VIA JACOPINO DA TRADATE 13, ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] Avv. Simona Romeo avvsimonaromeo@gmail.com in qualità di Custode del bene e di aver inviato depositato copia telematica della medesima presso la cancelleria del Tribunale di Milano.

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

In fede, Milano, 15/01/2018

**Il C.T.U. Arch. Tomaso Gray de Cristoforis**



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'TRIBUNALE DI MILANO' at the top and 'CANTIERI E CONSERVATORI' at the bottom. The signature is written in a cursive style.