

# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Esecuzione Immobiliare

**Condominio Via Brusuglio n.70 int**  
20100 Milano  
(C.F. 80332940156)  
Amministratore Sig. Basile Dott. Domenico  
Via Chianciano n.7 - 20161 Milano

contro:

Sig. [REDACTED]  
Via [REDACTED]  
[REDACTED]

N. Gen. Rep. **2130 / 17**

Giudice: Dott.ssa Maria Grazia Mennuni

### ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Geom. Alessandro Baglioni  
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 10768  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11784  
C.F. BGLLSN70T17F2050 - P.IVA N. 05780910963

con studio in Segrate (MI) - Via San Rocco n.5  
Telefono e fax 02.2134301 - 02.2134900 - Cellulare: 338.9196526  
e-mail: alex.baio@libero.it

**Bene immobile sito in Comune di Milano**  
**Via Brusuglio n.70 INT.**  
(Piano Terra rialzato)

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

- A. Proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** al piano terra, sito in via Brusuglio al civico, 70 int.; unità immobiliare composta di tre locali oltre due servizi igienici e tre ripostigli, uno in camera da letto, gli altri due nel locale soggiorno (il secondo ad uso cottura).  
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sviluppa una **superficie commerciale** di mq **100,00** circa.



Bene identificato in Catasto del Comune di Milano come segue:

Intestazione:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),

I millesimi di proprietà dell'unità immobiliare sono pari a 29,90/1000.

**Foglio n. 73, mapp.n.26, sub.705**, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 5; posto al piano terra, rendita € 568,10 - Variazione nel classamento del 01.12.2004.

**Coerenze da nord in senso orario:**

✦ Confini a corpo da nord in senso orario dell'appartamento:

appartamento sub. 706, cortile, passaggio condominiale, pianerottolo comune, vano ascensore, appartamento sub. 704, altra proprietà al mappale n.55.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONDOMINIO RESIDENZIALE:

Caratteristiche zona: semi - centrale a traffico poco sostenuto con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio (buono), locali di ristorazione (buono), parco giochi (sufficiente).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici A.T.M (Km): nelle immediate vicinanze

## 3. STATO DI POSSESSO:

Completamente arredato, **non occupato dal debitore** ma altresì da due soggetti privi di un regolare contratto di locazione; accesso congiunto avvenuto con il custode giudiziario nominato Avv. Michele Giarrizzo e con il padre dell'esecutato.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente;
  - 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate;
  - 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non rilevata;
  - 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: non rilevato presso i pubblici uffici;
  - 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno; non risultano contratti d'affitto, in corso di validità, gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.



Da un controllo effettuato dal C.T.U. lo 03/04/18, presso i Pubblici Uffici dell' Agenzia delle Entrate, non si è rilevata la presenza di alcun contratto d'affitto avente come oggetto l'immobile pignorato; il consulente confermava la presenza di un solo contratto d'affitto, stipulato dall'esecutato, avente come oggetto altro immobile in Comune di Viareggio (n.4634 del 2015 3T).

4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura;

**4.2.1. Storia ipotecaria - verifica Certificato Notarile e Visura Ipotecaria aggiornata allegata alla perizia (Iscrizioni e Trascrizioni).**

A tutto il 27/09/2017; ovvero data di trascrizione del pignoramento, il bene immobile era di proprietà del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] lo [REDACTED] (C. [REDACTED]), secondo la cronistoria di seguito descritta:

La proprietà ventennale era della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per averlo acquistato, con atto autentificato dal Notaio Dott. Luciano Zito di Cuvio, in data 11/03/74 - n.122101 di rep., registrato a Gavirate (MI) il 22/03/74 al n.753 vol.193 e trascritto presso gli uffici di Milano 1 con nota del 02/04/74 - n. 9099/7678.

Con atto autentificato dal Notaio Dott. Antonio Trezza di Milano, redatto in data 28/04/04 al n.57613/11643 di rep. e trascritto presso gli uffici di Milano 1 con nota del 03/05/04 n.31531/17659, la Sig.ra [REDACTED] ha venduto l'immobile ai Sigg. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

Con atto autentificato dal Notaio Dott. Antonio Trezza di Milano, redatto in data 28/04/04 al n. 57614/11644 di rep., trascritto presso gli Uffici di Milano 1 con nota del 03/05/04 n. 31532/17660 i Sigg. [REDACTED] hanno venduto quanto attualmente oggetto di Perizia, al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

**A carico dell'unità immobiliare in oggetto risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (ventennio):**

- Ipoteca volontaria iscritta presso gli Uffici di Milano 1, con nota in data 26/11/08 n. 85532/14353, a **favore** della "Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A.", con sede in Parma (C.F.02113530345) e a **carico** del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per un' importo pari ad € 160.500,00 a garanzia di un debito originario pari ad € 107.000,00.



- Pignoramento immobiliare trascritto presso gli Uffici di Milano 1, con nota del 27/09/17 n. 67016/45292, a **favore** del Condominio di Via Brusuglio n.70 int., con sede in Milano (C.F. 80332940156 e a **carico** del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per l'importo pari a **€ 12.189,59** oltre gli interessi legali, tassa di registro e le successive spese occorrente.

4.2.2. Altre trascrizioni: nessuna successiva al pignoramento in oggetto;

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: nessuna; non risultano contratti d'affitto, in corso di validità, gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

#### 4.B Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: **VENDIBILE**

4.3.2. Conformità catastale: **CONFORME** riguardo allo stato attuale;

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE - calcoli totali progressivi:

Informazioni richieste all'attuale Amministrazione dello stabile subentrata allo Studio Bosisio nell'amministrazione del Condominio Via Brusuglio 70 - int. dal mese di giugno del 2017.

Il consuntivo della gestione 01/05/16 – 30/04/17 è di **€ 1.745,14**.

Il preventivo della gestione 01/05/17 – 30/04/18 è di **€ 1.672,71**.

Le spese medie annue si aggirano intorno a circa **€ 1.700,00**.

Il debito fino ad oggi maturato per spese condominiali (al netto delle spese legali e di procedura sostenute) ammonta a **€ 11.794,95**.

Non risulta effettuata manutenzione straordinaria al tetto.

Non risultano atti ablativi.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

6.1 Attuali proprietari:

Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

✦ **Cronologia descritta al paragrafo 4.2.1**



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Richieste dal C.T.U. presso i pubblici uffici:

**D.I.A. del 01/09/2003 n. 510.347.000/2003-0 P.G. e successiva variante del 05/12/03 n.865.495/2003 P.G.** entrambe in riferimento ad intervento edilizio relativo normato all'art.n.22 del D.P.R.380/2001 con dichiarazione di fine lavori del 09/01/04 P.G. 17165/2004 sub.0.

7.2 Licenza d'occupazione:

**immobile realizzato anteriormente il primo settembre 1967.**

Il C.T.U. precisa che gli estremi delle pratiche edilizie sono stati rinvenuti all'interno nell'atto di provenienza e successivamente riportati nella richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Milano; richiesta ad oggi inevasa.

## Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare oggetto di perizia rilevata all'interno del condominio residenziale

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: c.a. e laterizio; si riferisce al condominio residenziale del civico n.70 int.
Strutture verticali: (struttura)	materiale: struttura in cemento armato; tamponature con mattoni forati doppio U.N.I.; si riferisce al condominio residenziale del civico n.70 int.
Travi (struttura):	materiale: cemento armato, soletta mista con REI 60' - 90'; si riferisce al condominio residenziale del civico n.70 int.
Solai (struttura):	tipologia: cemento armato; condizione: buona, verificata a vista la pavimentazione al piano terra e parti comuni; si riferisce al condominio residenziale del civico n.70 int.
Muratura (struttura):	tipologia: portante e tamponamento, con tinteggiatura per esterni; condizioni: ottimamente conservata nelle facciate; si riferisce al condominio residenziale del civico n.70 int.
Copertura: (struttura e rivestimento)	tipologia: c.a.; si riferisce al condominio residenziale del civico n.70 int.
Infissi interni: (componente edilizia)	tipologia: in legno tamburato scorrevoli e a battente di colore bianco; condizioni: ottime.
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; condizioni: buone; certificazioni: non fornite al C.T.U.; 2 bagni; il primo della camera da letto, con water, bidet e piatto doccia; il secondo relativo al locale giorno con water, bidet e vasca da bagno.



Termico (impianto): tipologia: centralizzato a gas metano con boiler per la produzione di acqua calda sanitaria installato nel locale bagno della camera da letto.;  
certificazioni: in possesso dell'amministratore.

Scala interna: tipologia: non presente.

Certificazione energetica: non fornita al C.T.U.

Condizionamento: tipologia: non presente.

### Descrizione riassuntiva dell'unità immobiliare

Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento, al piano terra (rialzato) sito in via Brusuglio n.70 int a Milano.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento piano terra	99,02	1	99,02	nord - ovest	buone

Totale: 100,00

#### 8. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI MILANO:

8.1 Criterio di stima:

Valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e comparazione con lotti simili rilevati nella zona.

8.2. Fonti d'informazioni:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Ufficio Tecnico del Comune di MILANO;
- Agenzie immobiliari e osservatori del mercato del Comune di Milano:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2018 Prezziario Imm.re di Milano e Provincia;
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018.

Tot mq. 100 circa – quota intera di proprietà X 2050 €/mq € 205.000,00



#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima sul valore totale:

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'attuale stato di abbandono:	- € 10.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia - urbanistica e/o catastale:	non rilevate
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	non rilevate
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	non rilevate

**Giudizio di comoda divisibilità:** negativo.

#### 8.5. Prezzo base d'asta riferito alla quota intera:

Valore totale dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 194.750,00**

Il C.T.U. conferma l'invio, tramite posta elettronica, della perizia tecnico - estimativa alle parti.

Il perito estimatore  
Geom. Alessandro Baglioni  
Iscritto all'Albo del Tribunale di  
Milano al n. 11784



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. 000917571 del 01/12/2003	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano	
Via Brusuglio	civ. 70/INT
Identificativi Catastali:	Compilata da: Galeassi Silvia
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 73	Prov. Milano
Particella: 26	N. 1075
Subalterno: 705	

Scheda n. 1      Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/11/2017 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 73 - Particella: 26 - Subalterno: 705 >  
VIA BRUSUGLIO n. 70/INT piano: T;

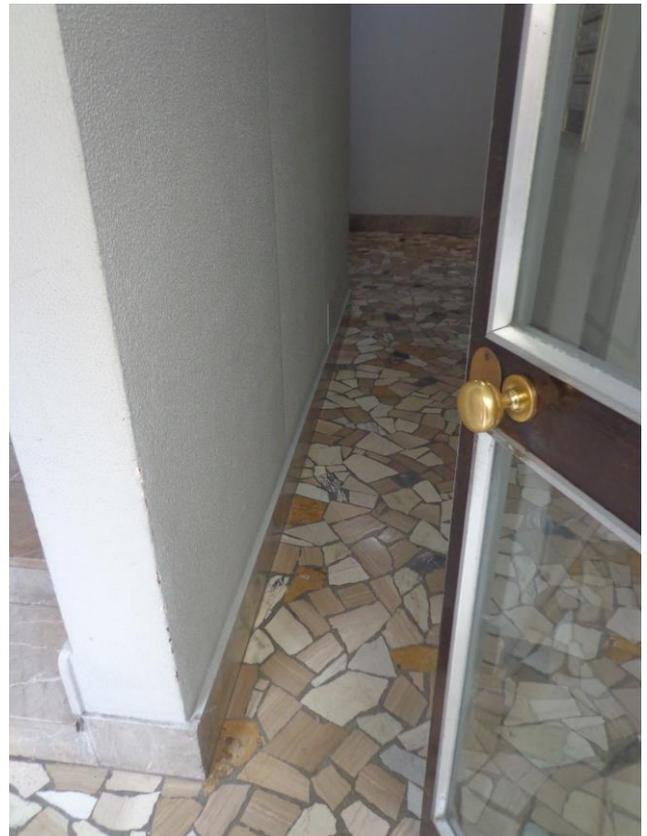
Ultima planimetria in atti



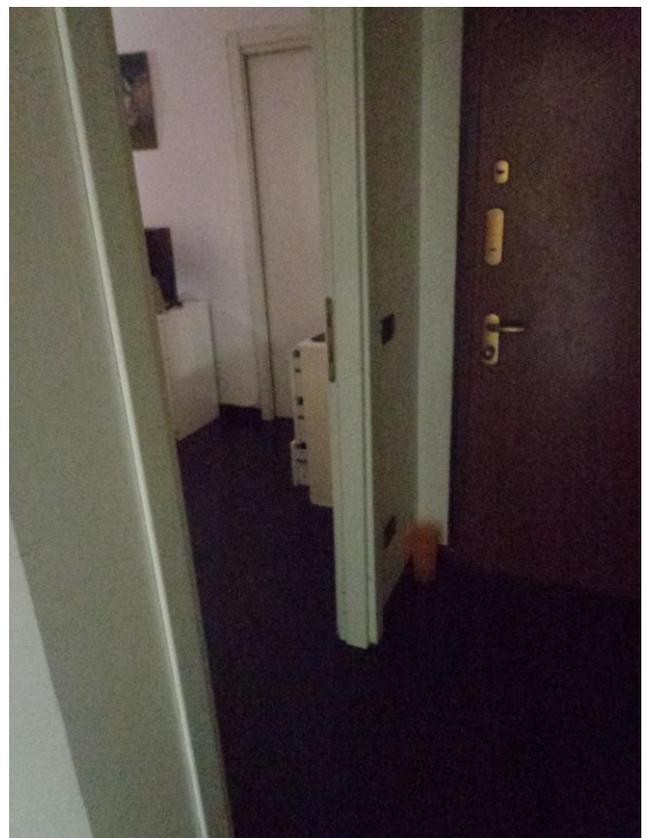
Particolari della via Brusuglio al civico n.70 e delle attività commerciali rilevate in zona.



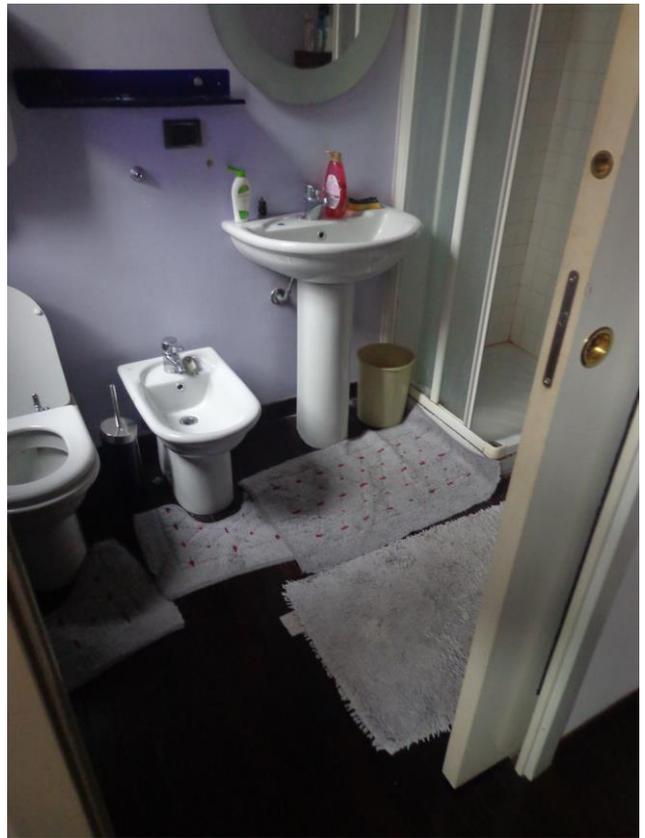
Particolari del portone vetrato, in ferro, relativo alla *scala interna* dove è ubicato l'immobile oggetto di perizia.



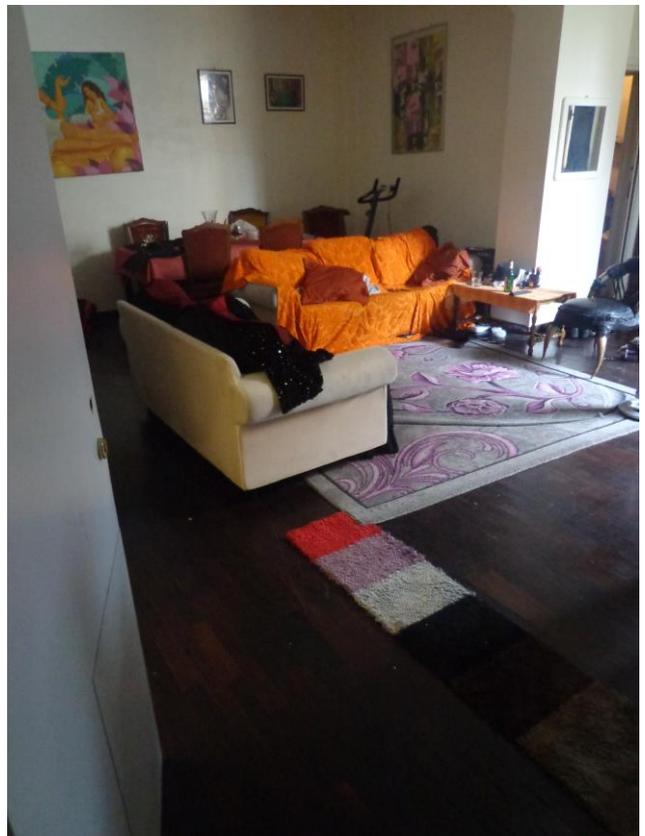
Particolari del portone d'ingresso all'atrio interno e alle parti comuni del civico n.70 int; *accesso alle unità immobiliari del piano terra (rialzato) tramite corridoio condominiale (pavimentazioni realizzate in palladiana con battiscopa in marmo).*



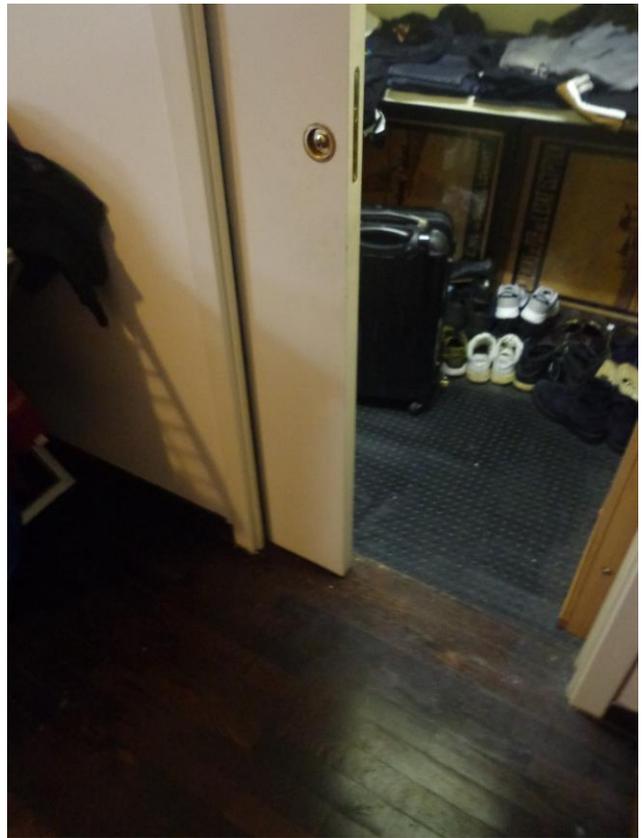
Particolari dell'accesso all'unità immobiliare oggetto di perizia al piano terra; *presenza di porta blindata e d'impianto ascensore.*



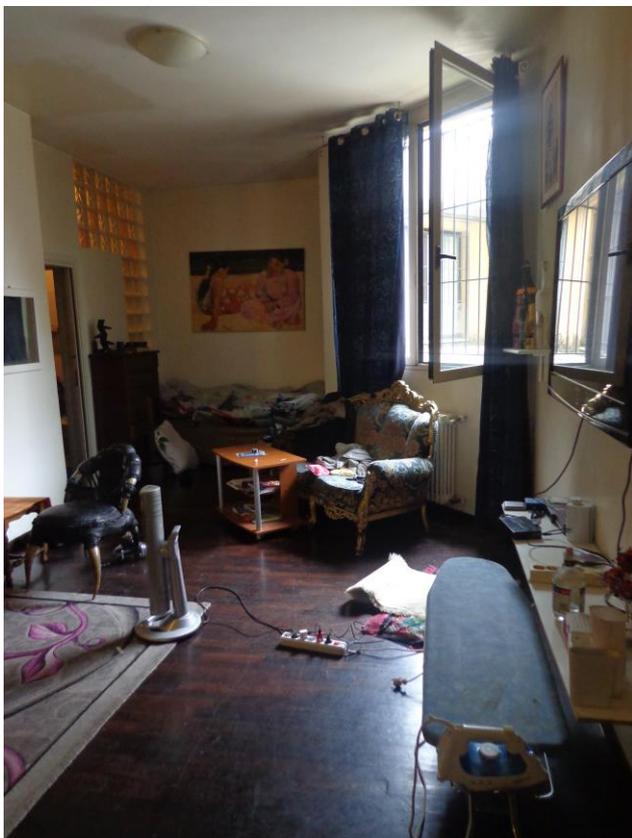
Particolari della **camera da letto matrimoniale** fornita di locale bagno e del locale ripostiglio previsti di porte scorrevoli; *pavimentazioni in parquet e presenza di boiler per la produzione di acqua calda sanitaria collocato nel locale bagno.*



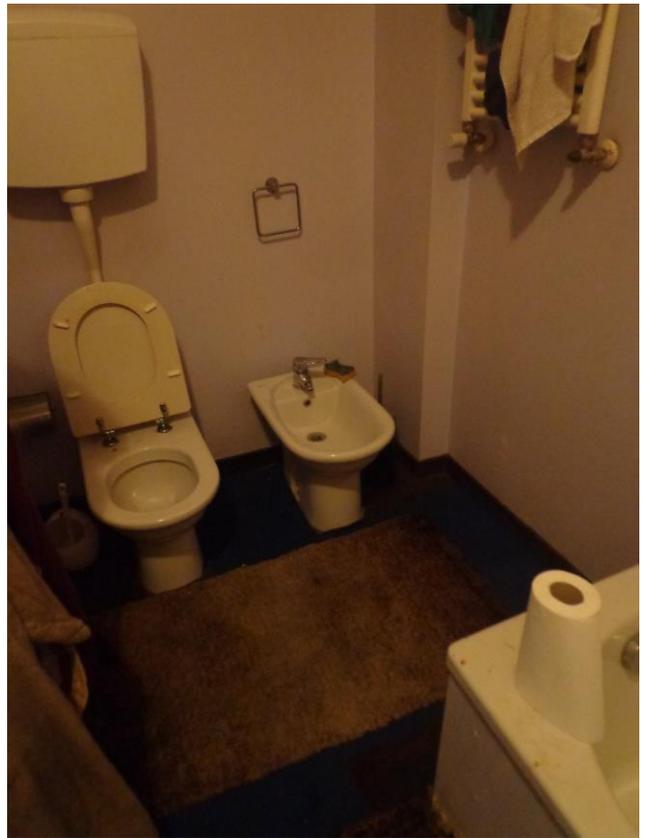
Particolari relativi al boiler per la produzione di acqua calda e del locale giorno, *pavimentazioni in parquet e presenza d' infissi interni lignei a battente e scorrevoli non vetrati.*



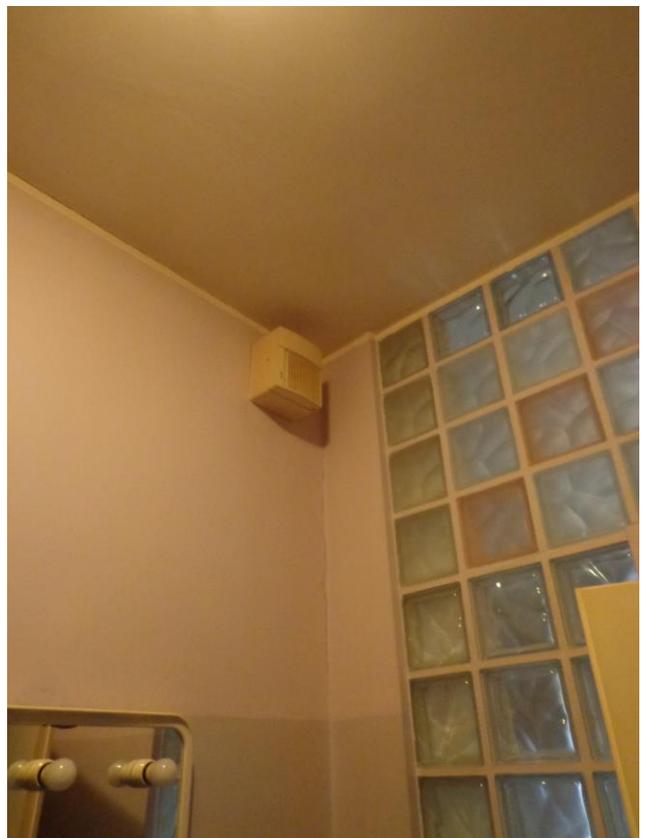
Particolari dell'angolo cottura (ex locale ripostiglio) munito di porta scorrevole e del secondo locale ripostiglio rilevato in prossimità; si segnala l'assenza di aspiratore dei fumi nel primo locale.



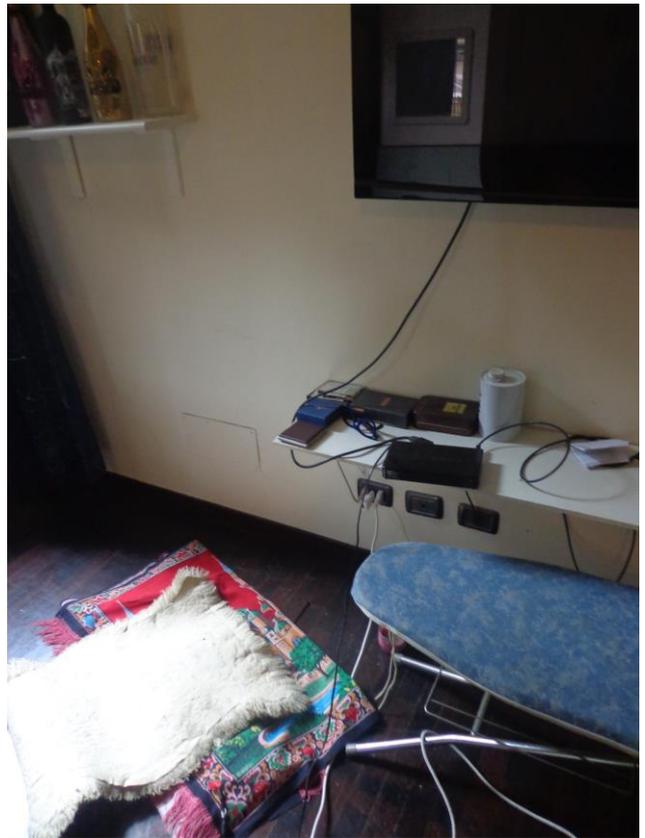
Particolari dei rivestimenti, degli elementi radianti relativi al locale giorno e degli infissi metallici, con doppi vetri, installati in tutta l'unità immobiliare; presenza di grate esterne anti intrusione.



Particolari dell' accesso al *bagno principale* tramite disimpegno e particolari dei sanitari rilevati all'interno.



Particolari dell'accesso al *bagno principale* e della parete in vetro cemento rilevata.



Particolari di alcuni intonaci interni, relativi al soffitto del locale giorno, rilevati in cattivo stato di conservazione (assenza di percolato); *verificata la mancanza d'impianto citofono.*



Particolari del disimpegno con l'ingresso e del contatore elettrico



Particolari del contatore elettrico e del contatore del gas condominiale rilevato in corte interna.