

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

**Esecuzione Forzata**

**XXXXXXXXXXXX**  
contro  
**Sig. xxxxxxxxxxx**

N. Gen. Rep. **846/2017**

**Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo**  
**Custode Giudiziario: Sivag S.r.l.**

**ELABORATO PERITALE**

***Tecnico Incaricato: Ing. Maria Luisa Brusa***  
*Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 17606*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 11645*  
*C.F. BRSMLS66L56H264F – P.IVA N. 11305560150*

*con studio in Rho (MI) – Via Monte Rosa .n.8*  
*Telefono e fax 02/9303513 - Cellulare: 335/6146786*  
*e-mail: mlbrusa@alice.it*

**Bene immobile sito in Milano (MI)  
Via Scialoia n.9  
Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Scialoia, al civico, 9.  
Composto da due locali con cucinino, un servizio, ed accessori al piano secondo.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **49,00** circa

**Identificato in Catasto come segue:**

**intestazione:**

xxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxx il 12/12/1969 – cod. fisc: xxxxxxxxxxxxxxxx - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**descrizione:**

**Fg. n. 74; Mapp. n. 26, Sub.12, Zona Cens. 3, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 3,5; posto al piano 2; rendita € 334,41.**

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

vano scala comune; proprietà di terzi; proprietà di terzi; cortile comune

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** semi-periferica a traffico discretamente sostenuto con parcheggi sufficienti

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (non verificato), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), supermercati (buono), Ospedale (buono), spazi verdi Aree Agricole (discreto).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** 600 mt fermata MM

**3. STATO DI POSSESSO**

Occupato dai familiari del debitore

**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. Iscrizioni:**

**Iscrizione volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo contro il Sig. xxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxx atto a firma del Dott. Averoldi Giovanni (Notaio in Milano) in data 20/02/2008 al Rep n. 118136/43747, iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 10/03/2008 ai nn. 15049/3079

Importo capitale: € 160.000,00

Importo ipoteca: € 240.000,00

Durata: 20 anni

Riferito limitatamente a corpo unico.

#### 4.2.1. pignoramenti:

**Pignoramento:** verbale di pignoramento immobile contro il Sig. xxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxx atto n. 12779 del 17/03/2017 a firma dell'avv.to Luca Paci (Milano); trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. Il, in data 04/05/2017 ai nn. 30573/20956

Riferito limitatamente a corpo unico.

**Pignoramento:** verbale di pignoramento immobile contro il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxx.; atto n. 21362 del 10/07/2017 a firma dell'avv.to Mauro Ardito (Milano); trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. Il, in data 10/07/2017 ai nn. 49638/33860

Riferito limitatamente a corpo unico.

**4.2.3. Altre trascrizioni:** Domanda Giudiziale (impugnazione di acquisti per Causa di morte) contro i sigg. xxxxxxxx; xxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxx; atto n. 229/98 del 31/07/1998 presentato da Gatto Paolo (Genova); trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. Il, in data 23/09/1998 ai nn. 38560/26892.

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

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

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** Si segnalano difformità relative alla distribuzione interna

**4.3.2. Conformità catastale:** Si segnalano difformità relative alla distribuzione interna

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16 € 1.480,00

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17 € 1.492,00

Spese ordinarie annue gestione immobile (preventivo) anno 2017/18 € 1.558,00

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: € 6.246,00

Spese condominiali scadute ed insolute relative al biennio 2016/18 € 3.653,00

Spesa straordinaria manutenzione tetto € 000,00

Cause in corso: nessuna

Atti ablativi: nessuno

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

xxxxxxxxx per la quota di 1/1 proprietario dal 20/02/2008 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Averoldi Giovanni (notaio in Monza) in data 20/02/2008 n. 118135/43746 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 1 in data 10/03/2008 ai nn. 15048/8779.

Si precisa che con il predetto atto i sigg. xxxxxxxx, xxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, hanno prestato acquiescenza alla sentenza n. 464/2007 emessa dal Tribunale di Perugia in data 14/01/2007 nella causa civile iscritta al n. R.G. 2291/1998, rinunciando espressamente a qualsiasi impugnazione.

Riferito limitatamente a corpo unico.

## 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 xxxxxxxxxxx per la quota di 3/12; xxxxxxxxxxx per la quota di 1/12; xxxxxxxxxxx per la quota di 1/12; xxxxxxxxxxx per la quota di 1/12; proprietari dal 25/10/1993 al 20/02/2008, in forza di successione in morte di xxxxxxxxxxx deceduto in data 25/10/1993, registrata all'Ufficio del Registro di Perugia in data 24/04/1994 n. 11/832; trascritta presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano in data 10/08/1995 ai nn. 30531/21096 e in data 13/08/2004 ai nn. 63076/36195.

Riferito limitatamente a corpo unico

6.2.2 xxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 di nuda proprietà; xxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 di nuda proprietà e per l'intero usufrutto; proprietari dal 21/08/1979 al 20/02/2008 e al 25/10/1993, in forza di successione testamentaria in morte di xxxxxxxxxxx deceduta in data 21/08/1979, registrata all'Ufficio del Registro di Genova in data 31/10/1980 n. 23; trascritta presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano in data 23/09/1982 ai nn. 28707/22937 e in data 20/12/1982 ai nn. 37932/29834.

Riferito limitatamente a corpo unico

6.2.3 xxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 proprietaria dal 23/05/1961 al 21/08/1979 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Luigi Grillo (notaio in Legnano) in data 23/05/1961 n. 8294 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano in data 05/07/1961 ai nn. 31966/25818.

Riferito limitatamente a corpo unico.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Licenza per opere edilizie n. 1165 del 01/04/1960 atti n. 258598/52147 per costruzione fabbricati di otto e nove piani fuori terra ad uso di civile abitazione.

7.2 Relazione di terza visita per licenza di occupazione (oggi agibilità) atti n. 107946/12333/1968 del 23/12/1968 (visita tecnica) e del 17/02/1969 (visita igienica).

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Scialoia, al civico, 9.

Composto da due locali con cucinino, un servizio, ed accessori al piano secondo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **49,00** circa

#### Identificato in Catasto come segue:

##### intestazione:

xxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxx il 12/12/1969 - cod. fisc: xxxxxxxxxxx - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

##### descrizione:

**Fg. n. 74; Mapp. n. 26, Sub.12**, Zona Cens. 3, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 3,5; posto al piano 2; rendita € 334,41.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

vano scala comune; proprietà di terzi; proprietà di terzi; cortile comune

L'edificio è stato costruito nel 1960

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,97m

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano secondo					
Appartamento	49,00	1	49,00	Ovest	Da ristrutturare

Balcone	<b>3,00</b>	0,30	<b>0,90</b>	Ovest	Da ristrutturare
<b>Totale</b>			<b>49,90</b>		
<b>Totale</b>			<b>50,00Arr.</b>		

### Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):* Materiale/tipologia: non conosciuta  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):* Materiale/tipologia: non conosciute  
Condizione: non verificata  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):* Materiale/tipologia: non conosciute  
Condizioni: Sufficientemente conservata nelle facciate  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falda  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno e vetro  
Condizioni : dell'epoca di costruzione  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno vetro semplice  
Condizioni: dell'epoca di costruzione  
Protezioni esterne: tapparelle  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni(componente edilizia):* materiale: stabiilitura e varie mani di pittura  
lo stato dei plafoni è discreto tranne in un angolo del bagno ove si denota umidità.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne):* materiale: forati +intonaco+tinteggiatura  
Lo stato delle pareti è discreto è consigliabile il rinnovamento della tinteggiatura  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagno, materiale: ceramica  
ubicazione: cucina, materiale ceramica  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pavimenti :* ubicazione: in tutta la casa  
*(componente edilizia):* materiale : ceramica  
Cucina: ceramica  
Pavimentazione bagno: ceramica  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in legno Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: non verificata Condizione: non verificata Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina e bagno; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non verificato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completo di quattro apparecchi (doccia, vaso, lavabo, lavatoio) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato condizioni: non verificata Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente rivestimento: === Condizioni: === Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	Presente Condizione: Funzionante Certificazioni: da richiedere all'amministratore Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Condizionamento tipologia: presente solo in una stanza  
(componente edilizia): Condizioni: non verificato  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Comparativo diretto

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del comune di Milano,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - o Rilevazione prezzi di mercato Borsino Immobiliare di Milano,
  - o Casa.it; immobiliare.it,

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	50,00	€ 1.500,00	€ 75.000,00

### 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 3.625,00
Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	- € 3.653,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 2.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

**Giudizio di comoda divisibilità:** l'immobile non è divisibile

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 65.097,00**

Rho, li 10/05/2018

Il perito  
Ing. Maria Luisa Brusa

#### Allegati:

Estratto mappa;  
Visura catastale;  
Titolo di provenienza;  
Prospetto spese condominiali;  
Rilievo fotografico;  
Titoli edilizi;  
Visure ipotecarie;  
Quotazioni immobiliari;