

Esecuzione immobiliare N. 1168/2016

Condominio piazza Bruzzano 5 - Milano,

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Sezione Esecuzioni immobiliari**  
**G.E.: Dott.ssa Simonetta Scirpo**

N° Gen. Rep. **1168/2016**  
Procedura promossa da: **Condominio di piazza Bruzzano n°5**  
contro: **.....**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **18-06-2019 ore 11.30**  
Custode giudiziario: **Avv. Francesca Frojo**



**ELABORATO PERITALE**

**Esperto: Arch. Sonia Clea Papette**

Albo degli Architetti della Provincia di Milano n. 6890  
Albo dei Consulenti (CTU) del Tribunale di Milano n. 9148

con studio in Milano -Via F.lli Bronzetti,n.8  
Telefono: 0254019374 fax: 0289280366  
pec Tribunale di Milano: [sonia.papette@pct.pecopen.it](mailto:sonia.papette@pct.pecopen.it)

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

## INDICE ARGOMENTI Pag. 10

### RIEPILOGO SINTETICO

#### Bene in Milano, piazza Bruzzano n°5

##### Dati Catastali

##### Corpo A

**Appartamento+cantina**, piazza Bruzzano n°5, scala 5.

Dati Catastali: foglio 19, particella 164, subalterno 26.

categoria: A/3, z.c. 3, classe 3, consistenza 4 vani,

superficie catastale 63 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte: 63 m<sup>2</sup>; rendita: € 454,48.

##### Proprietà quote

Giudice Tribunale di Milano, Ufficio 1901, C.F. 0001/01103/2050  
(proprietà 1/2, in regime di separazione dei beni)

Esecutore Tribunale di Milano, Ufficio 1901, C.F. 0001/01103/2050  
(proprietà 1/2, in regime di separazione dei beni)

##### Detenzione del bene

Il bene è occupato dall'esecutata, Sig. ra Alda Marcinnò.

##### Contratti di locazione in essere

Dalle indagini eseguite presso l'Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati a nome degli esecutati Sigg. ~~...~~ Paolo e ~~...~~ Maria, in qualità di dante causa.

##### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 89.000,00

da occupato: € 75.000,00

##### Elementi emersi:

Nessuno pregiudizievole per la vendita

Bene in **MILANO (MI)**  
**piazza Bruzzano n. 5**  
Appartamento piano rialzato+cantina

## **LOTTO 1**

(Appartamento + cantina)

### **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**

#### **CORPO: A (Appartamento + cantina)**

##### **1.1. Descrizione giuridica del bene**

In Comune di **Milano**, **piazza Bruzzano n°5**, scala 5, **appartamento ad uso abitazione**, posto al piano rialzato, composto da due locali più servizi, con vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato,  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale complessiva di **m²62**, circa.

##### **1.2. Quote e tipologia del diritto**

(proprietà ½, in regime di separazione dei beni)  
(proprietà ½, in regime di separazione dei beni)

##### **1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano, come segue: (all.B1 e B2)**

###### Intestati:

Milano, piazza Bruzzano, 5, piano T-S1  
Milano, piazza Bruzzano, 5, piano T-S1

dati identificativi: piazza Bruzzano, 5, piano T-S1

###### **folio19, particella 164, subalterno 26**

categoria: A/3, z.c. 3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 63 m², totale escluse aree scoperte: 63 m²; rendita: € 454,48.

##### **1.4. Coerenze**

dell'appartamento, da nord in senso orario: appartamento di terzi, cortile comune, vano scala e pianerottolo, appartamento di terzi, cortile comune.

della cantina, da nord in senso orario: cantina altra proprietà, cortile comune, cantina altra proprietà, corridoio comune.

### **2. DETENZIONE DEL BENE**

#### **2.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato dalla scrivente il 12/04/2019, i beni sono stati mostrati dalla Sig. **RAFFAELLA...**, che ha dichiarato di risiedere nell'immobile.

#### **2.2. Verifica esistenza contratti di locazione**

In seguito alle indagini eseguite, non risultano contratti di locazione registrati a nome dei Sig. **...**, in qualità di danti causa.

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Esperto: Arch. Sonia Clea Papette

2

### 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Avv. Matteo Lanfranchi. Notaio in Milano, che fa stato fino al 21-07-2016, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**  
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**  
Nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico**  
Nessuno
- **Altre limitazioni d'uso**  
Nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1, il 17-12-2003 ai nn. 19385/99404, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Dott. Alan Urso in data 02-12-2003, rep.n. 19824/2363, contro **Diego...** (proprietà ½, in regime di separazione dei beni) e **...** (proprietà ½, in regime di separazione dei beni), a favore di **Unicredit Banca S.p.A.**, con sede in Bologna, c.f. 12931320159. Importo ipoteca € 510.000,00 di cui € 170.000,00 di capitale.

\*Unità immobiliare identificata con il foglio 19, mappale 164, sub 26.

**Annotazione a iscrizione**, restrizione di beni, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano il del 25-04-2004 ai nn. 3824578335, Notaio Dott. Alan Urso in data 04-02-2004 rep. n. 21020, contro **Cariplo S.p.A.**, C.F. 10516020152, ipoteca cancellata limitatamente al lotto n. 3011 di frazionamento del mutuo, riferita a iscrizione n. 6345 del 03-08-1995

\*Unità immobiliare identificata con il foglio 19, mappale 164, sub 26.

- **Pignoramenti - trascrizioni**

**Pignoramento** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1, il 08-06-2016 ai nn. 38001/25907, in forza di atto, verbale di pignoramento del Tribunale di Milano in data 12-05-2016, rep. n. 21016, richiedente Avv. Maria Maddalena Pretolani, contro **Diego...** (proprietà ½, in regime di separazione dei beni) e **...** (proprietà ½, in regime di separazione dei beni), a favore di **Condominio di piazza Bruzzano 5 – Milano**, per l'importo di € 9.433,69, oltre interessi e spese.

\*Unità immobiliare identificata con il foglio 19, mappale 164, sub 26.

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Esportato Arch. Sonia Clea Papette

La scrivente ha effettuato le ispezioni ipotecarie necessarie alle verifiche, mediante banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate, non rilevando ulteriori formalità, ma integrando solo la nota di annotazione a iscrizione **(all .A)**

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

##### 4.1. Spese di gestione condominiale

Spese consuntivo ordinaria 2017 = € 2.100,00

Spese preventivo ordinaria 2018 = € 2.100,00

Totale debito residuo= € 24.085,68.

Sono in esecuzione opere di manutenzione straordinaria dei balconi, per cui sono previsti stanziamenti nella gestione ordinaria.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

##### 4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

##### 4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accesso allo stabile e piano rialzato con rampa di accesso dotata di montascala.

##### 4.4. Attestazione APE :

Dalle indagini eseguite presso il CEER Lombardia sull'immobile risulta prodotta la certificazione energetica, di cui si allega copia **(all.F.)**. Si precisa che l'originale potrà essere acquisito dall'amministratore di condominio.

Classe energetica F con EPh 170,89 kWh/m<sup>2</sup>a

##### 4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Impianto termico centralizzato.

#### 5. PROVENIENZA

Dalle indagini eseguite e dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio in Milano Avv. Matteo Lanfranchi prodotta nell'ambito della procedura, che fa stato fino al 21-07-2016, si evince:

##### 5.1. Attuali proprietari

Claudio F. e Daniela M. (Milano) e Daniela M. e Claudio F. (Milano) (proprietà ½, in regime di separazione dei beni) e Daniela M. e Claudio F. (Milano) (proprietà ½, in regime di separazione dei beni), in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Alan Urso, in data 02-12-2003, rep nn. 19824/2362, trascritto a Milano 1 in data 17-12-2003 ai nn. 99403/63839.

**(all. E)**

##### 5.2. Precedenti proprietari al ventennio

Daniela M. e Claudio F. (Milano) (proprietà ½, in regime di separazione dei beni), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Gallavresi, in data 20-11-1995, rep n. 131057, trascritto a Milano 1 in data 05-12-1995 ai nn. 28076/40754.

#### 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Esperto: Arch. Sonia Clea Papette

### 6.1. Pratiche edilizie

- Licenza edilizia n.1234 del 23-05-1962,, rilasciata dal Comune di Milano a Gavazzeni Rachele e Immobiliare Dogius, atti 76853/2015/1962, per costruzione di fabbricato di otto e nove piani fuori terra ad uso abitazione, negozi e box autorimesse al piano sotterraneo.
- Dalle indagini eseguite presso il Comune di Milano il certificato di abitabilità non risulta ancora essere stato rilasciato. Dalla consultazione del fascicolo edilizio risulta depositata la domanda di sollecito da parte dell' Immobiliare Dogius SpA, In allegato la documentazione edilizia consultata **(all. D)**

### Conformità edilizia/catastale (all.B1):

Conforme alla planimetria catastale e al progetto edilizio.

### 6.2. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Non sono state rilevate irregolarità edilizie e abusi.

### 6.3. Destinazione urbanistica

La destinazione urbanistica dell'area in cui è inserito l'immobile di piazza Bruzzano 5, prevista dal PGT del Comune di Milano, è ARU, ambito di rinnovamento urbano (titolo II capo III, di cui alle norme di piano all' art. 17.2.a.

## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

### 7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano, ubicato nel quartiere Bruzzano, posto nella periferia nord di Milano.

Fascia/zona: periferica / Bruzzano Parco Nord Milano.

Destinazione: residenziale inserita in un'area con tipologia prevalentemente residenziale con aree a verde, e la presenza di attività commerciali e di ristorazione. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: market Auchan e alimentari, farmacia, ristoranti e negozi, ufficio postale, sportelli bancari, giardini parco goichi, scuola media Umberto Saba, biblioteca Cassina Anna, parrocchia, Polizia di Stato Commissariato Comasina, campo sportivo Iseo Milano sport.

Caratteristiche zone limitrofe: territorio urbano misto, Importanti strutture: Istituto ortopedico Galeazzi, Bosco di Bruzzano e Parco Nord Milano.

Principali collegamenti pubblici: autobus Atm linee 40, 70 a km 1,4 linea M3 Stazione Affori FN e a km 1,5 Milano Bruzzano Parco Nord passante S2 S4 .

Svincolo autostradale A4, uscita Cormano-Bresso.

### 7.2. Caratteristiche dell'edificio (all. foto C)

Edificio di otto piani fuori terra più piano seminterrato adibito a cantine, avente tipologia in linea, costruito all'inizio degli anni '60, inserito in un lotto con giardino condominiale.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco e mattonelle klinker;
- accesso esterno: cancello pedonale e cancello carraio;
- accesso scala: porta in ferro verniciato e vetro;
- atrio scala 5: pavimentazione in marmo;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- antenna condominiale centralizzata per ricezione canali digitali e satellitari;
- servizio di portineria full time;
- condizioni generali dello stabile parti comuni e facciate: discrete

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Esperto: Arch. Sonia Clea Papette

### 7.3. Descrizione unità immobiliare

Appartamento posto al piano rialzato, costituito da ingresso-disimpegno, soggiorno con locale cucinotto, camera, bagno. Impianto di riscaldamento centralizzato dotato di contabilizzatori e termoregolatori. Accesso al piano da atrio a pianerottolo dotato di montascala.

Vano cantina al piano seminterrato, identificata con il n°102.

Condizioni generali: l'appartamento di presenta in buone condizioni di manutenzione, ma non è ristrutturato.

#### Componenti edilizi specifici dell'appartamento e impianti

##### Appartamento:

- esposizione: ovest;
- pareti: in tutti i locali tinteggiate, nel cucinotto e nel bagno altezza piastrelle in ceramica h cm 160;
- pavimenti: in tutti i locali mattonelle in graniglia di marmo; bagno: piastrelle in ceramica;
- porta d'accesso: in legno, tipo blindato;
- porte interne: in legno laccato e vetro;
- serramenti esterni: in legno laccato bianco con vetro singolo; oscuramento con avvolgibili ;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato termosifoni caldaia a gas metano tradizionale con contabilizzatori e termoregolazione; caldaietta Vaillant per l'acqua calda;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: cm. 270.

##### Cantina:

- porta d'accesso: in legno verniciata;
- pavimento: battuto di cemento.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (**all. B1**) e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata mq
appartamento	mq.	61,20	100%	61,20
cantina	mq.	5,00	0,25	1,25
<b>Totale</b>		<b>66,20</b>		<b>62,45</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>
<b>Arrotondamento</b>				<b>62,50</b>

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà dell'immobile, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Il criterio di stima si basa sulle seguenti metodologie:

-metodo diretto con assunzione di dati relativi ai valori commerciali degli immobili della zona ricavati dalle pubblicazioni di cui al punto 9.2.

-metodo comparativo mediante dati assunti dai valori relativi a immobili aventi tipologie e caratteristiche analoghe all'unità immobiliare in oggetto, conducendo indagini dirette sulle compravendite presso le Agenzie Immobiliari operanti nell'area del quartiere di Bruzzano in cui è inserito l'immobile.

Dall'indagine eseguita, emerge che le quotazioni medie per immobili similari, con appartamento non ristrutturato, vengono stimate da un minimo di € 1.500/m<sup>2</sup> a un massimo di € 1.650/m<sup>2</sup>, mentre sui listini OMI vengono stimate da un minimo di € 1.400/m<sup>2</sup> a un massimo di € 1.650/m<sup>2</sup>, caratteristiche dell'immobile e la sua reale commerciabilità, si ritiene equo attribuire all'unità immobiliare il valore di € 1.500/m<sup>2</sup>.

Inoltre, per in eventuale regime di locazione, si applica una riduzione del 15%.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Uffici del registro di Milano 1
- Ufficio tecnico del Comune di Milano

### 9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2018

Comune: Milano –Fascia/Zona: periferia: Niguarda, Bignami, Parco Nord

Abitazioni di tipo economico stato normale

Valore mercato prezzo min. 1.700/ prezzo max.1.850(Euro/mq)

Locazione: 5,2 -6,2 € /mq x mese

Comune: Milano –Fascia/Zona: periferia: Bovisasca, Affori, Pellegrino Rossi, Comasina

Abitazioni di tipo economico stato normale

Valore mercato prezzo min. 1.400/ prezzo max.1.700(Euro/mq)

Camera di Commercio Milano

Periodo: 2° semestre 2018

Fascia/Zona: periferia: Pellegrino Rossi, Affori, Bruzzano –

Appartamenti da ristrutturare

Valore mercato prezzo min. 1.600/ prezzo max 2.400(Euro/mq)

Locazione canone mensile: bilocale € 420/600.



### Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/3	62,50	€ 1.500,00	€ 93.750,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 93.750,00</b>

### 9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore LOTTO 1 € 93.750,00
  - Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi -€ 4.687,50
- Valore LOTTO 1 al netto delle decurtazioni € 89.062,50

### Prezzo base d'asta del LOTTO 1

<b>MILANO Piazza Bruzzano, 5</b>	
<b>foglio 19 Particella 164 subalterno 26</b>	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero":</b>	<b>€ 89.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":	€ 75.000,00
-----	
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;	

### 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso di canone di locazione.

### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso di giudizio di divisibilità.

La sottoscritta Arch. Sonia Clea Papette dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo mail/PEC e all'esecutato a mezzo mail.

Milano li 18/05/2019

L'esperto  
Arch. Sonia Clea Papette

## ALLEGATI

- A) ELENCO DELLE FORMALITA' CONSERVATORIA DEI RR.II. DI MILANO 1
- B) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- B1 PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA
- B2 VISURE STORICHE PER IMMOBILE
- C) ELABORATI FOTOGRAFICI
- D) DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- E) TITOLO DI PROVENIENZA
- F) COPIA APE CEER
- G) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- H) ATTESTAZIONE INVII PERIZIA

