

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

**Esecuzione Immobiliare**

Sede legale:

contro:

Via Nicola Fabrizi n.12  
Milano

N. Gen. Rep. **1962 / 17**

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella 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. [redacted] – P.IVA N. [redacted]

con studio in Segrate (MI) – Via San Rocco .n.5  
Telefono e fax 02.2134301 – 02.2134900 - Cellulare [redacted]  
e-mail: [redacted]

**Bene immobile sito in Comune di Milano**  
**Via Nicola Fabrizi n. 12**  
(Piano Terzo con porzione di sottotetto esclusiva)

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

- A. Proprietà per la quota di **1/1** di **appartamento** al piano terzo, sito in via Nicola Fabrizi, 12; unità immobiliare composta di due locali oltre servizi e **vano sottotetto** sullo stesso piano oggi collegato internamente.  
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sviluppa una **superficie commerciale** di mq **59,00** circa.



Bene identificato in Catasto del Comune di Milano come segue:

Intestazione:

██████████ nato a ██████████ ██████████ la ██████████ (C.F. ██████████  
██████████.

(quota di comproprietà delle parti comuni, richiesta all'attuale  
amministrazione dello stabile, è stata comunicata in numero di 47,00).

**Foglio n. 60, mapp.n.158, sub.501**, piano terzo, Z.C. 3, cat. A/4, classe 3, consistenza  
vani 3; rendita € 278,89 - Variazione del 17/06/93.

✚ **Confini in corpo da nord in senso orario dell'appartamento:**

*proprietà di terzi, proprietà di terzi, corridoio comune, cortile condominiale,  
via Nicola Fabrizi.*

## 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  
(ottimo), parco giochi (ottimo).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione  
primaria e secondaria.**

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

## 3. STATO DI POSSESSO:

Arredato, occupato da alcuni soggetti di cui il custode giudiziario ha preso le  
generalità – presenza di un contratto di comodato d'uso gratuito in corso di validità  
**stipulato il 24 - 04 -17.**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente; **non rilevati;**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **non rilevate;**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **non  
rilevate;**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **non rilevati presso i pubblici uffici;**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno; **presenza di un contratto di comodato  
d'uso gratuito in corso di validità.**



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

4.2.1. **Formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile in oggetto nel ventennio:**

- Iscrizione ai n.ri 1179 - 233 dello 08 - 01 - 2002 derivante da ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo concesso con atto ai rogiti del dott. Notaio Giovanni Avondola di Monza, in data 18 - 02 - 2001 rep. n. 87748 – raccolta n. 22076, a **favore** di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e a **carico** del [REDACTED] per un capitale di **€ 74.886,25** a garanzia di un contratto d'apertura credito di € 149.772,50 da restituire in anni 25.
- Iscrizione ai n.ri 24005 – 4507 del 21 - 04 - 2011, derivante da ipoteca legale a garanzia di atto emesso da [REDACTED] in data 15 - 04 - 2011 al n.595, a **favore** di [REDACTED] e **contro** il [REDACTED] capitale pari a € 37.637,77 per un totale di € 75.637,77.
- Trascrizione ai n.ri 69612/47058 – verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano del 12 - 08 - 2017 rep. n.32551 a **favore** di [REDACTED] e a **carico** [REDACTED]

4.2.2. Altre trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto di perizia: **nessuna.**

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

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: **NON CONFORME** riguardo allo stato **attuale**; si rileva la realizzazione di un collegamento interno con il volume sottotetto di proprietà, prima accessibile esclusivamente dal corsello condominiale, realizzato con la creazione di un nuovo disimpegno e la riduzione della camera da letto.

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



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

Dati richiesti ma **non forniti** dall'Amministratore.

Cause in corso: **rilevato solo il pignoramento in oggetto.**  
Atti ablativi: **non rilevati.**

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

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

All'esecutato l'immobile oggetto dell'attuale pignoramento pervenne, in forza dell'atto di compravendita redatto ai rogiti del Dott. Notaio Giovanni Averoldi di Monza in data 18 - 12 - 2001, rep. n. 87747, trascritto lo 08 - 01 - 2002 ai n.ri 1178 - 914, [REDACTED]

[REDACTED]

Ai [REDACTED]  
[REDACTED] l'immobile in oggetto pervenne in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Giuseppe Rapelli di Busto Arsizio, in data 01 - 07 - 1982 rep. n.586123 e trascritto il 30 - 07 - 1982 ai n.ri 26354 - 21104, [REDACTED]

[REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE richiesta protocollata presso i pubblici uffici:

7.1 Richieste dal C.T.U. presso i pubblici uffici: **non fornite** (immobile realizzato ante 01/09/67).

7.2 Licenza d'occupazione: **non fornita** (immobile realizzato ante 01/09/67).



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

|   |  |
|---|--|
| Fondazioni (struttura):                   | materiale/tipologia: mattoni pieni e ferro;<br>si riferisce al condominio residenziale del civico n.12.  |
| Strutture verticali:<br>(struttura)       | materiale: a mattoni pieni; tamponature con mattoni forati doppio U.N.I.;<br>si riferisce al condominio residenziale del civico n.12.  |
| Travi (struttura):                        | materiale: legno e soletta mista con REI 60' - 90';<br>si riferisce al condominio residenziale del civico n.12.  |
| Solai (struttura):                        | tipologia: c.a.;<br>condizione: ottima, verificata a vista la pavimentazione al piano terra e piano 2°;<br>si riferisce al condominio residenziale del civico n.12.                              |
| Muratura (struttura):                     | tipologia: portante e tamponamento, con intonaco e finteaggiatura per esterni;<br>condizioni: ottimamente conservata nelle facciate;<br>si riferisce al condominio residenziale del civico n.12. |
| Copertura:<br>(struttura e rivestimento)  | tipologia: struttura in c.a. coibentata;<br>si riferisce al condominio residenziale del civico n.12.   |
| Infissi interni:<br>(componente edilizia) | tipologia: in legno di recente sostituzione;<br>condizioni: buone.   |
| Idrico (impianto):                        | alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;<br>condizioni: buone;<br>certificazioni: non fornite dall'esecutato;<br>bagno con water, bidet, lavandino e vasca piccola.                         |
| Termico (impianto):                       | tipologia: impianto: autonomo a gas metano;<br>condizioni: buone con contatore del gas alloggiato internamente;<br>certificazioni: non in possesso dell'esecutato.                               |
| 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 terzo, con volume sottotetto pertinenziale, sita in via Nicola Fabrizi n.12.

| Il Destinazione     | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|---------------------|------------|--------|------------|-------------|------------|
| Appartamento        | 56,00      | 1      | 56,00      | sud - est   | discrete   |
| Volume sottotetto : | 12,00      | 25%    | 3,00       | sud - est   | discrete   |
| Totale              |            |        | 59,00      |             |            |

### 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. **59** circa – quota intera di proprietà X **1700** €/mq € **100.300,00**



**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 occupativo: | - € 5.015,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione edilizia - urbanistica e/o catastale:   | - € 2.000,00 |
| 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: **€ 93.285,00**

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

