

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

**Esecuzione Forzata**

**Condominio di via Mazzucchelli n°11**  
contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **291/2017**

**Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo**

**Custode Giudiziario: SIVAG S.p.A.**

**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: papette.6890@oamilano.it  
pec Tribunale di Milano: sonia.papette@pct.pecopen.it*

1

---

1

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo  
Esperto: Arch. Sonia Clea Papette



<b>INDICE</b>	<b>pag</b>
INDICE ARGOMENTI	2
<b>RIEPILOGO RELAZIONE</b>	<b>3</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE A	4
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	4
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	5
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	5
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	5
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	5
5. INFORMAZIONI SU SPESE CONDOMINIALI	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
6.1 Attuali proprietari	6
6.2 Proprietari nel ventennio	6
7. REGOLARITA' EDILIZIA	6
7.1. Pratiche edilizie	6
7.2. Destinazione urbanistica	6
8. Descrizione unità immobiliare di cui al punto A	7
8.1. Consistenza	7
8.2 Caratteristiche descrittive immobile	7-8
Finiture – impianti	8-9
<b>9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE</b>	<b>9</b>
9.1 Criterio di stima	9
9.2. Fonti di informazioni	9
Valutazione	9
9.4 Adeguamenti e correzione della stima	10
9.5. Prezzo base d'asta del lotto (libero)	10
9.6. Prezzo base d'asta del lotto (locato)	10

### **Elenco ALLEGATI**

- A) ELENCO DELLE FORMALITA' CONSERVATORIA DEI RR.II. DI MILANO 1
- B1) PLANIMETRIA CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA
- B2) VISURA STORICA CATASTALE
- C) PIANTA ATTUALE ED ELABORATI FOTOGRAFICI
- D) LETTERA COMUNE DI MILANO 9, PRATICHE EDILIZIE
- E) ATTO DI PROVENIENZA (compravendita)
- F) CERTIFICATO DI RESIDENZA / STATO DI FAMIGLIA
- G) DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO
- H) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- I) ATTESTAZIONE DI INVII PERIZIA E RACCOMANDATA



## RIEPILOGO RELAZIONE

### LOTTO 1 -

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

**A.** Piena proprietà (1/1) di **appartamento**, uso residenza, sito in Milano, Via Samuele Mazzucchelli al civico 11, ubicato al piano primo, composto da due locali e servizi.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di m<sup>2</sup> **46**, circa.

#### Descrizione catastale:

**Comune di Milano** – via Samuele Mazzucchelli n°11– piano 1°-S1.

**Foglio 19; Mappale 82, Sub. 40**, Cat A/4; z.c.3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale: m<sup>2</sup>46; totale escluse aree scoperte: m<sup>2</sup>45, rendita € 232,41.

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

altra proprietà sub. 10, via Mazzucchelli, altra proprietà sub. 12, cortile comune.

#### Proprietà

Piena proprietà (1/1) del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

**Occupazione** – A seguito del sopralluogo effettuato dalla scrivente con il Custode giudiziario della Sivag Spa, in data 12-03-2018, l'unità immobiliare risulta abitata dal solo debitore Sig. [REDACTED]. In allegato stato di residenza/famiglia (All.E).

#### Valore

Il valore di mercato del bene libero stimato = **€ 71.300,00**

**Prezzo base d'asta del lotto** (con riduzione del 5%) = **€ 68.000,00**

#### Elementi emersi

Nessun particolare elemento pregiudizievole per la vendita. Dalle indagini eseguite presso gli uffici del Comune di Milano e dall'accesso agli atti compiuto presso il Municipio 9, non è emersa la pratica indicata sull'atto di compravendita relativa a modifiche interne eseguite, a norma dell'art 26, prot. 22-04-1988 m.383.

Al paragrafo 7.1 della relazione sono indicati i costi stimati per l'eventuale pratica di sanatoria.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto.



**Bene immobile sito in Milano**  
**Via Mazzucchelli n°11**  
**Lotto 1**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà (1/1) di **appartamento**, uso residenza, sito in Milano, Via Samuele Mazzucchelli al civico 11, ubicato al piano primo, composto da due locali, servizi e un balcone.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di m<sup>2</sup> **46**, circa.

**Proprietà**

Piena proprietà (1/1) del [REDACTED]  
[REDACTED]

Identificato in Catasto come segue:

**descrizione:**

**Comune di Milano** – via Samuele Mazzucchelli n°11– piano 1°-S1.

**Foglio 19; Mappale 82, Sub. 40**, Cat A/4; z.c.3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale: m<sup>2</sup>46; totale escluse aree scoperte: m<sup>2</sup>45, rendita € 232,41.

**Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:**

altra proprietà sub. 10, via Mazzucchelli, altra proprietà sub. 12, cortile comune.

Variations catastali: diversa distribuzione degli spazi interni del 16-02-2006 prot.n. MI0099029 in atti dal 16-02-2006.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'unità immobiliare ad uso residenziale è ubicata in Milano, via Mazzucchelli n°11, nella zona di Bruzzano, nella periferia urbana posta a nord-ovest.

**Caratteristiche zona:** periferica con la presenza di insediamenti a prevalente carattere prevalentemente residenziale e misto oltre la linea ferroviaria.

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è completa di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** ufficio postale, farmacia, sportelli bancari, ristoranti bar, scuola media statale Umberto Saba, Istituto comprensivo Cesare Cantù.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale e miste, a carattere produttivo-artigianale.

**Importanti centri limitrofi:** IRCCS Istituto Ortopedico Galeazzi

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee ATM n. 40, 41, 70. Stazione ferroviaria passante S2 S4 di Bruzzano a m. 600.

**Accesso viabilistico:** via Fermi-viale Rubicone SP44.

**3. STATO DI POSSESSO**

A seguito del sopralluogo effettuato dalla scrivente con il Custode giudiziario sig. [REDACTED] della Sivag Spa, in data 12-03-2018, l'unità immobiliare risulta abitata dal solo debitore [REDACTED] In allegato stato di residenza/famiglia (All.E).



## 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

sull'immobile identificato al Foglio n.19; Mappale n.82, Sub.40.

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo contro [REDACTED] (quota di 1/1), a favore di [REDACTED] [REDACTED] atto n. rep.182778 del 20-11-2000, a firma del notaio Dott. [REDACTED] (sede [REDACTED] iscritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 30-11-2000 ai nn. 62084/42558.  
Importo capitale: £ [REDACTED] Importo ipoteca: £ [REDACTED]  
Tasso annuo: [REDACTED] Durata: 20 anni.

#### 4.2.2. pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da atto di precetto [REDACTED] (quota di 1/1), a favore di [REDACTED] atto n.rep. 3085 del 26-01-2017, a firma del legale [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1, in data 24-02-2017 ai nn.12815/8492 per l'importo di € [REDACTED] oltre interessi e spese successive.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

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

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

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** dalle indagini eseguite presso gli uffici del Comune di Milano e dall'accesso agli atti eseguito presso il Municipio 9, non è emersa la pratica indicata sull'atto di compravendita per le modifiche interne eseguite, a norma dell'art 26, prot. 22-04-1988 m.383.Si allega la lettera di risposta del Comune di Milano (All.D).

**4.3.2. Conformità catastale:** la planimetria catastale è conforme allo stato di fatto rilevato.

## 5. INFORMAZIONI SU SPESE CONDOMINIALI

Spese ordinarie gestione 2016 = € 520,00

Spese ordinarie gestione 2017 = € 570,00

Debito residuo posizione [REDACTED] = € 4.860,71

Esiste per il condominio la polizza globale fabbricati.

Nel 2016 è stato eseguito un intervento di manutenzione straordinaria per la sistemazione della facciata esterna del frontespizio, mentre nel 2017 è stato rifatto l'impianto citofonico.

Si allega la lettera della convocazione straordinaria dell'assemblea, con le eventuali delibere per lavori straordinari (All.H).

Ulteriori informazioni: si rileva che il Condominio [REDACTED] ha promosso due altre esecuzioni immobiliari: nella prima procedura l'unità immobiliare è stata già venduta all'asta e la seconda procedura esecutiva è stata chiusa con saldo del debito.

5



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuale proprietario:

[REDACTED]  
in forza di atto di compravendita del 20-11-2000, n.rep 182778, a firma del notaio Dott. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 30-11-2000 ai nn. 62084/42558.

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2. [REDACTED] proprietaria  
in forza di atto di compravendita del 07-05-1987, rep.n. 35221, a firma del notaio Dott. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 21-05-1987 ai n.ri. 22866/17355.



## 7. REGOLARITA' EDILIZIA:

### 7.1. Pratiche edilizie

- **Licenza per opere edilizie n. 192/1926**, rilasciata dal Comune di Milano al Sig. [REDACTED] per la costruzione di locali nuovi al terzo piano dello stabile in via Mazzucchelli 11.
- **Licenza di abitabilità n. 748 del 04-07-1929, atti n.186416/35670**, rilasciata dal Comune di Milano al Sig. [REDACTED] per il completamento relativo a locali dello stabile di via Mazzucchelli 11.
- **Licenza per opere edilizie n. 1776 del 06-07-1956, atti n.110545/26917/1956**, rilasciata dal Comune di Milano al Sig. [REDACTED] per la costruzione di ulteriori locali nello stabile di via Mazzucchelli 11.

**Precisazioni:** dalle indagini eseguite presso gli uffici del Comune di Milano e dall'accesso agli atti eseguito presso il Municipio 9, non è emersa la pratica indicata sull'atto di provenienza/compravendita, di cui all'attestazione a pag.5, inerente le modifiche interne all'appartamento eseguite, a norma dell'art 26, prot. 22-04-1988 m.383.(All. D lettera di risposta del Comune di Milano all'accesso atti).

#### Costi per eventuale regolarizzazione edilizia

Per le modifiche interne apportate, essere presentata una pratica di sanatoria per la quale si stimano i seguenti costi:

- Pratica CILA in sanatoria presso il Comune di Milano
  - Pratica edilizia (architetto) = € 800,00 + C.n.A. 4% e I.V.A. 22%.
- +Oblazione Comune € 1.000,00 + € 63,00 diritti.

#### Riepilogo costi:

Pratica edilizia = € 800,00, oltre C.n.A. 4% e I.V.A. 22% = € 1.015,04

Oneri comunali sanatoria € 1.000+63 = € ,00

Totale complessivo per regolarizzazione edilizia: **€ 2.078,04.**

### 7.2. Destinazione urbanistica

La destinazione urbanistica dell'area in cui è inserito l'immobile prevista dal PGT, è ambito ARU, ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II, Capo III), contraddistinto da tessuti di rinnovamento urbano, con allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo. Riferimento al piano delle regole N.T.A. di cui all'art 17.2.a.



## 8. Descrizione unità immobiliare di cui al punto A

**A.** Piena proprietà (1/1) di **appartamento**, uso residenza, sito in Milano, Via Samuele Mazzucchelli al civico 11, ubicato al piano primo, composto da due locali, servizi e un balcone.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di m<sup>2</sup> **46**, circa.

Identificato in Catasto come segue:

**descrizione:**

**Comune di Milano** – via Samuele Mazzucchelli n°11– piano 1°-S1.

**Foglio 19; Mappale 82, Sub. 40**, Cat A/4; z.c.3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale: m<sup>2</sup>46; totale escluse aree scoperte: m<sup>2</sup>45, rendita € 232,41.

L'appartamento è composto dai seguenti locali: ingresso-soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, balcone. L'appartamento è orientato a ovest, con affaccio del locale camera su via Mazzucchelli 11.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le porte interne in legno, la finestra della camera costituita da telaio in alluminio e doppio vetro, persiane esterne a scorrimento; porta d'ingresso di tipo blindata. Pareti e plafoni intonacati a civile.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono discrete.

L'impianto di riscaldamento dell'appartamento, costituito da caldaia a gas metano, è autonomo.

L'unità immobiliare è dotata di Impianto citofonico.

All'appartamento ubicato al piano primo si accede dalla scala posta nel cortile interno, che immette sul ballatoio. La scala non è dotata di ascensore.

### 8.1 Consistenza

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano primo</b>					
Appartamento	45,30	1	45,30	nord-est	discrete
Balcone	2,25	0,30	0,67		
<b>Totale</b>			<b>45,97</b>		
<b>Totale Arr.</b>			<b>46,00</b>		

### Caratteristiche descrittive immobile:

Il fabbricato, composto da quattro piani fuori terra, è costituito da un edificio a corte, avente tipologia a ballatoio con accesso da via Mazzucchelli 1. La prima edificazione dell'edificio risale ai primi del '900 e in seguito sono seguiti interventi di ampliamento del 3° piano nel 1928-29 ed ulteriori opere del complesso immobiliare nel 1956.

Al cortile interno si accede mediante cancello pedonale e carraio.

Lo stato di conservazione delle facciate e delle parti comuni è mediocre.

La pavimentazione dell'androne, delle scale e del pianerottolo è in pietra.

Lo stabile non è dotato di ascensore.



<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura portante
Solai (struttura):	tipologia: latero-cemento
Muratura (struttura):	pareti perimetrali portanti in muratura rivestite con intonaco a civile condizioni: mediocri
Copertura	tipologia: copertura a falde
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: finestre in alluminio con doppio vetro Protezioni esterne: persiane scorrevoli
<i>Infissi interni, porte (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Tutti i locali: piastrelle in monocottura colore beige chiaro Bagno: piastrelle colore beige
<i>Rivestimenti:</i>	intonaco, rivestimento in piastrelle di ceramica nell'angolo cottura e bagno h 160.
<i>Ingresso edificio:</i>	Cancello pedonale e carraio in ferro e vetro
<i>Ingresso appartamento</i>	porta blindata
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	non presente
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, Certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
<i>Idrico (impianto):</i>	Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completo di lavabo, w.c., bidet e doccia
<i>Ascensore:</i>	Non presente





Termico (impianto):	Autonomo con caldaia tipo Beretta alimentata da gas metano
Antenna	Antenna digitale
Certificazione energetica:	non esistente
Condizionamento (componente edilizia):	non esistente

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 9.1 Criterio di stima

La stima del valore dell'immobile è stata eseguita tenendo conto dei diversi criteri di valutazione che necessariamente concorrono alla formazione del valore medesimo.

Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dalla planimetria catastale e dalle misure rilevate nel corso del sopralluogo. La valutazione mediante l'applicazione di una stima analitico-sintetica prende in esame le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile analizzate nella relazione.

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 8.2.;

-metodo comparativo mediante dati assunti dai valori relativi a compravendite di immobili aventi tipologie e caratteristiche analoghe all'unità immobiliare pignorata, eseguite recentemente nell'area della zona di Bruzzano e limitrofa a via Mazzucchelli.

Per il metodo comparativo sono stati assunti i valori di immobili in vendita e di compravendite recenti. Nello stesso stabile è in vendita un bilocale a € 75.000.

Pertanto per l'unità immobiliare in oggetto, considerate tutte le caratteristiche analizzate nella relazione e al complesso immobiliare in cui è inserito, si reputa equo attribuire il valore di € 1.550/m<sup>2</sup>.

### 9.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato 1°semestre 2017 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017

### 9.3. Valutazione

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	46,00	€ 1.550,00	€ 71.300,00
	<b>Totale</b>	46,00	€ 1.550,00	€ 71.300,00



## Adeguamenti e correzioni della stima

### 9.4.

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, come da disposizione del G.E.:	- € 3.565,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

### 9.5. Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore dell'immobile libero al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 67.735,10
Arrotondamento del valore =	<b>€ 68.000,00</b>

10

Milano, 05 aprile 2018

L'esperto  
Arch. Sonia Clea Papette

### ALLEGATI

- A) ELENCO DELLE FORMALITA' CONSERVATORIA DEI RR.II. DI MILANO 1
- B1) PLANIMETRIA CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA
- B2) VISURA STORICA CATASTALE
- C) PIANTA ATTUALE ED ELABORATI FOTOGRAFICI
- D) LETTERA COMUNE DI MILANO 9, PRATICHE EDILIZIE
- E) ATTO DI PROVENIENZA (compravendita)
- F) CERTIFICATO DI RESIDENZA / STATO DI FAMIGLIA
- G) DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO
- H) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- I) ATTESTAZIONE DI INVII PERIZIA E RACCOMANDATA

10

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo  
Esperto: Arch. Sonia Clea Papette

