

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



INDICE	pag
INDICE ARGOMENTI	2
RIEPILOGO RELAZIONE	3
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
9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	9
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 m² **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: m²46; totale escluse aree scoperte: m²45, 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 m² **46**, circa.

Proprietà

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

4

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: m²46; totale escluse aree scoperte: m²45, 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



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.

6

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 m² **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: m²46; totale escluse aree scoperte: m²45, 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
Piano primo					
Appartamento	45,30	1	45,30	nord-est	discrete
Balcone	2,25	0,30	0,67		
Totale			45,97		
Totale Arr.			46,00		

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
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: latero-cemento
<i>Muratura (struttura):</i>	pareti perimetrali portanti in muratura rivestite con intonaco a civile condizioni: mediocri
<i>Copertura</i>	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

9

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/m².

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
	Totale	46,00	€ 1.550,00	€ 71.300,00

9

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



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 =	€ 68.000,00

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

