

---

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

**Esecuzione Forzata**

**XXXXXXXXXXXXXXXXX**

contro

**XXXXXXXXXXXXXXXXX**

**XXXXXXXXXXXXXXXXX**

N. Gen. Rep. **1421/2021**

**Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini**  
**Custode Giudiziario: Avv. Francesca Palco**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Geom. Corina Marco Demetrio**

*Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8131*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10026*

*C.F. CRNMCD66H30H264B – P.IVA N. 09432640150*

*con studio in Rho (MI) – Via Monte Rosa .n. 8*

*Telefono 02/9303513 - Cellulare: 339/7875979*

*e-mail: marcocorina66@gmail.com*

*Pec: marco.corina@geopec.it*



**Bene immobile sito in Milano  
Via Marcello Prtestinari, 15  
Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Marcello Prestinari, 15.  
Composto da quattro locali con cucina, un servizio, ed accessori al piano sesto ed annessa cantina al piano interrato.  
L'appartamento sviluppa una superficie lorda di mq **110,50** circa  
La cantina sviluppa una superficie lorda di mq **7,50** circa.

**Identificato in Catasto come segue:**

**intestazione:**

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx - cod. fisc: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Proprietà 1/3

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx - cod. fisc: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Proprietà 1/3

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx - cod. fisc: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Proprietà 1/3

**descrizione:**

**1) Appartamento: Fg. n. 131; Particella n. 569, Sub. 714, Zona Cens. 2; Cat A/3; classe 5, consistenza vani 6,5; posto al piano 6°; Superficie catastale mq 113; rendita € 1.040,66.**

VARIAZIONE del 17/04/2024 Pratica n. MI0166523 in atti dal 17/04/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 166523.1/2024)

**2) Cantina: Fg. n. 131; Particella n. 569, Sub. 711, Zona Cens. 2; Cat C/2; classe 6, consistenza mq 6; posta al piano S1; Superficie catastale mq 7; rendita € 13,01.**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/01/2025 Pratica n. MI0019518 in atti dal 17/01/2025 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19518.1/2025)

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

altra unità immobiliare; cortile comune; altra unità immobiliare e disimpegno comune; altra unità immobiliare

**Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:**

disimpegno comune; altra porzione immobiliare (cantina); mappale 607; altra porzione immobiliare (cantina)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale.

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



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

**Collegamenti pubblici (Km):** 5Km (autostrada A4); MM3 circa 200m

### 3. STATO DI POSSESSO

Si precisa che al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero e non occupato.

### 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

N.B. l'unità immobiliare essendo derivata nell'anno 2024 dal frazionamento sotto il profilo edilizio-urbanistico e catastale di una unità immobiliare originariamente identificata al foglio 131, particella n. 569, subalterno 84, lo scrivente ritiene opportuno riportare un resoconto completo della formalità ipotecarie comprensiva anche dell'originario bene immobile

##### 4.2.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

**Costituzione di fondo patrimoniale:** Trascrizione del 26/07/2006 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano ai nn. 35137/61368 – a Rogito del Notaio Severini Luciano Rep. N. 179421 del 04/07/2006 – Atto tra vivi – costituzione di fondo patrimoniale.

1. Annotazione n. 1759 del 02/04/2014 (Revocazione);

soggetti: **xxxxxxxxxxxxxxxx** nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx C.F: xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietario per la quota di 1/2; **xxxxxxxxxxxxxxxx** nata a xxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx, C.F: xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietaria per la quota di 1/2

**Domanda giudiziale – dichiarazione di atti ex art. 2901 c.c.:**

Trascrizione del 15/07/2011 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano ai nn. 31073/45959 – atto del Tribunale di Milano rep. N. 17482 del 29/06/2011; contro **xxxxxxxxxxxxxxxx** nato a xxxxxx (xxx) il xx/xx/1xxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietario per la quota di 1/2; **xxxxxxxxxxxxxxxx** nata a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietaria per la quota di 1/2; a favore di **xxxxxxxx** nato a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx e **xxxxxxxxxxxxxxxx** nata a xxxxx il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx.

**Decreto di sequestro preventivo:** trascrizione del 27/09/2012 - Registro Particolare 35644 Registro Generale 48406, Pubblico ufficiale TRIBUNALE MILANO Repertorio 9192/12 del 18/09/2012, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO (ART. 321 C.P.P.)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5525 del 23/10/2013 (RESTITUZIONE PARZIALE DI IMMOBILI SEQUESTRATI)

2. Annotazione n. 1819 del 20/03/2015 (INEFFICACIA TOTALE)

Contro **xxxxxxxxxxxxxxxx** nato a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà; a favore di **xxxxxxxxxxxxxxxx**, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx.

##### 4.2.1. pignoramenti:

**Pignoramento:** trascrizione del 10/06/2011 - Registro Particolare 24495 Registro Generale 36349, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9532 del 26/05/2011, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Francesca Palco  
Perito: Geom. Corina Marco Demetrio



**PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6355 del 09/12/2013 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 3517 del 19/06/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI), contro **xxxxxxxxxxxxxxxx** nata a xxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, a favore di **xxxxxxxx** nato a xxxxxxx il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx e **xxxxxxxxxxxxxxxx** nata a xxxxx il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx.

**Pignoramento:** trascrizione del 27/01/2022 - Registro Particolare 3386 Registro Generale 4833, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 20220 del 06/12/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; contro **xxxxxxxxxxxxxxxx** nata a xxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/6 del diritto di proprietà; **xxxxxxxxxxxxxxxx** nata a xxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/6 del diritto di proprietà; **xxxxxxxxxxxxxxxx** nato a xxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/6 del diritto di proprietà; a favore di **xxxxxxxxxxxxxxxx** nato a xxxxxxx il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx e **xxxxxxxxxxxxxxxx** nata a xxxxxxxxxxx il xx/xx/1952 C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx.

**4.2.3. Altre trascrizioni:**

**Atto giudiziario:** Ordinanza divisionale trascrizione del 31/10/2024 nn. 53746/72351 - Atto Tribunale di Milano rep. N. 7396 del 17/09/2024

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

**4.2.5. Contratti di locazione:** nessuno

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** conforme

**4.3.2. Conformità catastale:** conforme

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2023/24	€ 4.000,00
Spese totali insolute nel biennio 2022/2024	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Spesa straordinaria manutenzione tetto	€ 0,00
Cause in corso: nessuna	
Atti ablativi: nessuno	

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

**xxxxxxxxxxxxxxxx** nata a xxxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietaria per la quota di 1/3; **xxxxxxxxxxxxxxxx** nata a xxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietaria per la quota di 1/3; **xxxxxxxxxxxxxxxx** nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietario per la quota di 1/3.

In forza di certificato di denunciata successione, TRASCRIZIONE del 30/11/2015 - Registro Particolare 47365 Registro Generale 68053, Pubblico ufficiale MILANO 3 Repertorio 2011/9990 del 19/11/2015.

Accettazione tacita di eredità del 23/12/2016 Rep. N. 4331/2281 a rogito del Notaio dott. Sipione Enrico di Milano - trascrizione del 24/01/2023 - Registro Particolare 4044 Registro Generale 3001 presso l'ufficio di Milano 1

**6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

**6.2.1 xxxxxxxxxxxxxxxxxxx** nato a xxxxxxx (xxxxxx) il xx/xx/xxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietario per la quota di 1/2 in forza di titoli ultraventennali e per la quota di 1/2 in forza di ATTO DI TRASFERIMENTO DI QUOTE



IMMOBILIARI A SEGUITO DI SEPARAZIONE, TRASCRIZIONE del 08/03/2011 - Registro Particolare 9112 Registro Generale 13800, Pubblico ufficiale SIPIONE ENRICO Repertorio 1601/1042 del 03/03/2011, contro **xxxxxxxxxxxxxxxx** nata il xx/xx/xxxx, proprietaria per la quota di ½ in forza di titoli ultraventennali.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 INTERO FABBRICATO

- Licenza per opere edilizie atti 179841/24019/1963 del 5 agosto 1963
- Concessione in sanatoria per opere edilizie n. 9.529 del 10/04/1998 in seguito a domanda di condono atti 349380.400/86 del 30/09/86
- Pratica edilizia CILA in sanatoria Comune di Milano/c\_f205/0011416 del 09/01/2024
- Pratica edilizia CILA per Frazionamento di una unità immobiliare esistente e costituzione di due unità immobiliari Comune di Milano/c\_f205/0092071 del 17/02/2024
- Agibilità n. 216 del 21/02(2006 atti P.G. 161986/06

### CORPO: A

Pratica art. 48 L. 47/85 in data 30/06/1986 n. 4272 con relazione di asseveramento presentata in data 20/10/1987 n. 1185 (richiesta ma non reperita e quindi non visionata)

### 7.2 agibilità:

Agibilità n. 216 del 21/02(2006 atti P.G. 161986/06

## Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Marcello Prestinari, 15.

Composto da quattro locali con cucina, un servizio, ed accessori al piano sesto ed annessa cantina al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di mq **110,50** circa

La cantina sviluppa una superficie lorda di mq **7,50** circa.

### Identificato in Catasto come segue:

#### **intestazione:**

**xxxxxxxxxxxxxxxx** nata a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx – cod. fisc: xxxxxxxxxxxxxxxx – Proprietà 1/3

**xxxxxxxxxxxxxxxx** nata a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx – cod. fisc: xxxxxxxxxxxxxxxx – Proprietà 1/3

**xxxxxxxxxxxxxxxx** nato a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx – cod. fisc: xxxxxxxxxxxxxxxx – Proprietà 1/3

#### **descrizione:**

**1) Appartamento: Fg. n. 131; Particella n. 569, Sub. 714**, Zona Cens. 2; Cat A/3; classe 5, consistenza vani 6,5; posto al piano 6°; Superficie catastale mq 113; rendita € 1.040,66.

VARIAZIONE del 17/04/2024 Pratica n. MI0166523 in atti dal 17/04/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 166523.1/2024)

**2) Cantina: Fg. n. 131; Particella n. 569, Sub. 711**, Zona Cens. 2; Cat C/2; classe 6, consistenza mq 6; posta al piano S1; Superficie catastale mq 7; rendita € 13,01.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/01/2025 Pratica n. MI0019518 in atti dal 17/01/2025 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19518.1/2025)



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

altra unità immobiliare; cortile comune; altra unità immobiliare e disimpegno comune; altra unità immobiliare

**Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:**

disimpegno comune; altra porzione immobiliare (cantina); mappale 607; altra porzione immobiliare (cantina)

L'edificio è stato costruito nel 1963

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90m

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Primo</b>					
Appartamento	<b>110,40</b>	1	<b>110,50</b>	N/E	Discreto
Balconi	<b>9,00</b>	0,30	<b>2,70</b>	N/E	Discreto
Cantina	<b>7,50</b>	0,25	<b>1,88</b>	===	=====
<b>Totale</b>			<b>115,08</b>		
<b>Totale</b>			<b>115,00Arr.</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):* Materiale/tipologia: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):* Materiale/tipologia: non conosciute  
Condizione: non verificata  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):* Materiale/tipologia: non conosciute  
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  
Condizioni : discrete  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in alluminio con doppio vetro  
Condizioni: discrete  
Protezioni esterne: tapparelle  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni(componente edilizia):* materiale: stabilitura e varie mani di pittura  
lo stato dei plafoni è sufficiente  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne):* materiale: forati +intonaco+tinteggiatura e cartongesso  
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  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



- Pavimenti :* ubicazione: camere parquet  
*(componente edilizia):* ubicazione: corridoi lastre di marmo  
ubicazione: soggiorno e cucina moquette  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Portone di ingresso* tipologia: porta in legno  
*(componente edilizia):* Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antenna collettiva* tipologia: non verificata  
*(componente edilizia):* Condizione: =====  
Certificazione = =====  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antifurto (componente edilizia):* tipologia: non presente  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Gas (impianto):* alimentazione: gas metano per cucina;  
condizioni: non verificata  
certificazioni: =====  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,  
condizioni: non verificata  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Fognatura (impianto):* tipologia: separata  
Fognatura: comunale.  
Condizioni: non ispezionata  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Telefonico (impianto):* tipologia: non verificata  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Citofonico (impianto):* Tipologia: non verificata  
condizioni: =====  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;  
Condizioni : bagno funzionante; cucina da riattivare  
Certificazioni: non conosciute  
Bagno completi di quattro apparecchi (doccia)  
Si precisa che per il locale cucina risulta necessario provvedere al collegamento e riattivazione dell'impianto gas e idrico esistenti.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: centralizzato  
condizioni: non verificata  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Acqua calda sanitaria:* tipologia: autonomo  
condizioni: non verificata  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Scala interna* tipologia: non presente  
*(componente edilizia):* rivestimento: ===  
Condizioni: ====  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Certificazione energetica:	Non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore (impianto)	Presente Condizione: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	tipologia: non presente Condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Cantina:	Tipologia: Pavimento in cemento con pareti intonacate a rustico Si segnala che la pavimentazione risulta dissestata

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Sintetica comparativa diretta

### 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:
  - Rilevazione prezzi dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Appartamento</b>	115,00	€ 3.450,00	<b>€ 396.750,00</b>

### 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:	- € 19.838,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	-€ 000,00
Spese condominiali insolute nel biennio 2022/2024	-€ 000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese per riattivazione e collegamento impianto gas e idrico della cucina	-€ 2.500,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** l'immobile non p comodamente divisibile

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 374.412,00**

Rho, li 25/02/2025

Il perito  
Geom. Corina Marco Demetrio





**Allegati:**

- Estratto della mappa catastale;
- Visure Catastali;
- Planimetrie catastali;
- Rilievo fotografico;
- Prospetto spese condominiali;
- Quotazioni immobiliari.

