

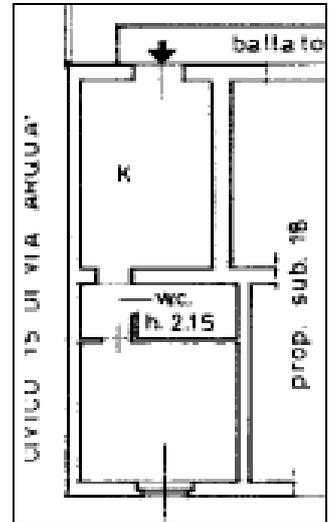
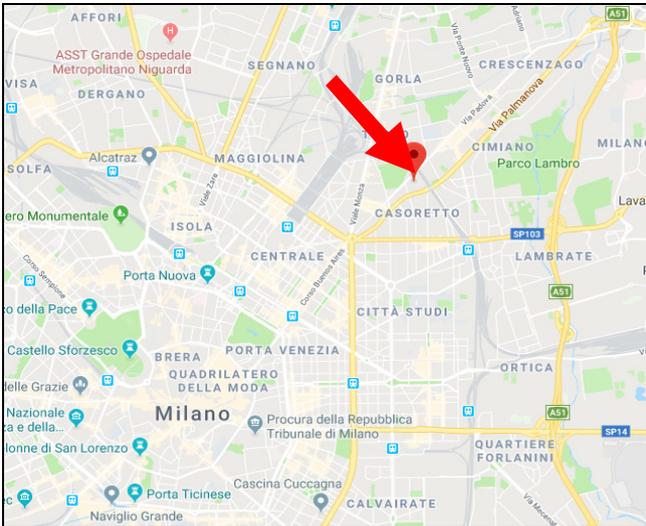
# TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

### Unicredit SpA

### contro



R.G.E. 3209/2014

Giudice: Dott.ssa Marianna Galioto  
Custode Giudiziario: Avv. Laura Chillè

### ELABORATO PERITALE

**Tecnico Incaricato: Arch. Rossana Bettera**

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 13329

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10892

C.F. BTTRSN74E56F205S – P.IVA N. 03770340960

con studio in Rodano (MI) – Via dei Tigli .n.15

Fax 02/95321333 - e-mail: [studioarch2.bettera@fiscali.it](mailto:studioarch2.bettera@fiscali.it)

Giudice: Dott.ssa Marianna Galioto  
Custode Giudiziario: Avv. Laura Chillè  
Perito: Arch. Rossana Bettera



**Sommario**

<b>RIEPILOGO</b> .....	2
Bene immobile sito in Milano (MI) .....	3
Via Arquà, 21 .....	3
Lotto unico – Appartamento .....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	3
3. STATO DI POSSESSO .....	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI:.....	5
7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE .....	6
Descrizione unità immobiliare .....	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	7

**RIEPILOGO****LOTTO UNICO** quota 1/1APPARTAMENTO

<b>Categoria:</b>	Appartamento [A4]
<b>Dati Catastali appartamento:</b>	Foglio 236 Part 244 Subalterno 19
<b>Proprietà esclusiva o quota indivisa:</b>	<b>Proprietà per 1/1.</b>
<b>Stato di possesso:</b>	libero alla vendita
<b>conformità edilizia:</b>	conforme
<b>conformità catastale</b>	conforme
<b>superficie comm. lorda arrotondata:</b>	appartamento mq 44
<b>valore degli interi beni quota 1/1</b>	€ <b>40.000,00</b>
<b><u>VALORE QUOTA DI 1/1 PIGNORATA</u></b>	
<b>valore di mercato stimato appartamento</b>	
<b>per quota 1/1</b>	€ <b>40.000,00</b>
<b><u>Prezzo da libero al netto di adeguamenti e correzioni</u></b>	
<b>quota 1/1:</b>	€ <b>35.000,00</b>
<b><u>Prezzo da occupato al netto di adeguamenti e correzioni</u></b>	
<b>quota 1/1:</b>	€ <b>26.250,00</b>
<b>Elementi che possano costituire impedimento alla vendita:</b>	Non pervenuti.



**Bene immobile sito in Milano (MI)  
Via Arquà, 21**

**Lotto unico – Appartamento**

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

**A. Appartamento: Proprietà per la quota di 1/2 di ciascuno dei debitori** di unità immobiliare sita in Milano (MI) via Arquà n. 21

Composto da: soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 44 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

**descrizione:**

**Foglio: 236 Particella: 244 Sub.: 19**, Zona censuaria 2, Cat A/4; classe 5, consistenza 2 vani, Superficie Catastale: Totale: 42 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 42 m<sup>2</sup> - posto al piano 3; rendita € 237,57.

Indirizzo Via Arquà n. 21 piano: 3;

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

**Coerenze da nord in senso orario:** altra u.i., via Arquà, stabile di via Arquà, 15, cortile comune

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Caratteristiche zona:**

L'immobile in cui è ubicato l'appartamento oggetto del pignoramento si trova in via Arquà, in zona nord-est di Milano quartiere "Loreto". L'area è al di fuori della circoscrizione esterna, immediatamente a ridosso di via Padova e nelle vicinanze delle fermate Pasteur e Udine della metropolitana milanese. L'area è dotata di numerosi servizi: sono presenti le linee rossa e verde della metropolitana a circa 1km, oltre a numerose linee di trasporto pubblico di superficie in via Padova. La Stazione Centrale di Milano dista soli 3km. Nella via Arquà il traffico è discreto, mentre è intenso lungo tutto l'arco del giorno nei vicini via Padova e viale Monza. Il contesto sociale è caratterizzato da una consistente presenza di stranieri.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale di pregio medio-basso (viale Monza e via Padova).

**Servizi offerti dalla zona:**

La zona ha prevalente carattere residenziale. L'area è dotata dei principali servizi di vicinato e di numerose attività commerciali al dettaglio di livello sovra-locale. Nel quartiere sono presenti asili nido comunali e scuole dell'infanzia comunali. Nell'area raggiungibile comodamente con i mezzi pubblici sono presenti asili nido comunali e privati, scuole primarie, scuole secondarie di primo e secondo grado. Postazione vigili di quartiere in via Mosso angolo via Padova a circa 150m. Ospedale San Raffaele a circa 5km.

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

**Collegamenti pubblici (Km):**

Tangenziale Est uscita Lambrate a circa 3km. Metropolitana Milanese – linea verde fermata Udine a circa 950m. Stazione ferroviaria di Milano Centrale a 3km.



### 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode, l'unità immobiliare veniva mostrata dai debitori. **(si veda l'allegato 1 – documentazione fotografica).**

Il sottoscritto ha presentato richiesta ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione o comodati. L'Agenzia delle Entrate riferiva che *“non risultano contratti di locazione registrati intestati a [redacted] per l'immobile oggetto della procedura”*.

### 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: **Nessuno che risulti trascritto.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno che risulti trascritto.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno che risulti trascritto**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno che risulti trascritto**

L'atto di provenienza fa espressamente riferimento al **Regolamento di Condominio**, l'acquisto dell'immobile implica l'accettazione dello stesso.

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (Certificato Notarile prodotto dal Creditore Procedente in data 19/02/2015 e elenco formalità aggiornato estratto dal sottoscritto - allegato 7 alla presente).

Sulla base delle ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto non risultano formalità ulteriori a quelle già riportate nel certificato notarile.

##### Ipoteca volontaria:

iscritta a Milano 1 il 04-12-1999 ai nn. 62225/17649, in forza di atto di mutuo a rogito Notaio Angelo Giordano di Milano in data 01/12/1999 rep. 48720/19072 per l'importo di £ 120.000.004 capitale £ 79.999.996.

**A favore di: Banca UCB SpA** con sede in Milano C.F. 09464450155

**Contro:** [redacted]

##### Ipoteca volontaria:

iscritta a Milano 1 il 20-11-2006 ai nn. 95846/20374, in forza di atto di mutuo a rogito Notaio Simona Guadagno di cesano Boscone in data 20/10/2006 rep. 2071/880 per l'importo di € 270.000,00 capitale € 135.000.00.

**A favore di: Banca per la casa SpA** con sede in Milano C.F. 13263030150

**Contro:**

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

#### 4.2.2. Pignoramenti:

##### Pignoramento:

trascritto a Milano 1 il 14/01/2015 ai nn. 1316/932 in forza di verbale di pignoramento del tribunale di Milano rep. 2171.

**A favore di: Unicredit SpA** con sede in Roma C.F. 00348170101

**Contro:**

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna che risulti trascritta.



**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:** nessuna che risulti trascritta.

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

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** Nell'Atto di provenienza si riporta le opere di costruzione dell'edificio in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967, e che, successivamente non sono stati eseguiti anche nelle parti condominiali dell'edificio interventi tali da richiedere il rilascio di licenze, concessioni edilizie, autorizzazioni o permessi di costruire oppure tali da richiedere la presentazione di denunce di inizio attività ad eccezione di quelli per i quali è stata presentata al Comune di Milano Domanda di Condono in data 1 marzo 1995 n. 56891.400.

Lo scrivente ha richiesto copia agli archivi informatizzati di comune di Milano gli atti di fabbrica relativi all'immobile in oggetto ma non è stato possibile rinvenire alcuna pratica. Lo scrivente ha inoltre chiesto copia della pratica di condono sopra menzionata all'apposito ufficio ed ha estratto copia della concessione edilizia in sanatoria, nonché dell'agibilità. Dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato non si sono riscontrate difformità. (vedi copia pratiche allegato 4).

**4.3.2. Conformità catastale:** Dal confronto tra stato di fatto e planimetria catastale non si sono riscontrate difformità.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il sottoscritto ha richiesto informazioni in merito alle spese condominiali all'Amministrazione del condominio, sia in merito a eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio. L'amministratore alla data odierna non riscontrava quanto richiesto, pertanto allo stato attuale non è possibile riferire in merito alle spese condominiali. (vedi allegato 5 – lettera inoltrata all'amministratore).

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/2018	€ -
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018/2019 (preventivo)	€ -
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute:	€ -
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ -

**Chiaramente, resteranno a carico dell'acquirente solo le spese di cui all'art. 63 disp. att. c.c.**

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI:

#### 6.1 Attuali intestatari

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Atto di compravendita a rogito Notaio Simona Guadagno di Cesano Boscone in data 20/10/2006 rep. 2070/879 trascritto a Milano 1 il 20/11/2006 ai nn. 95845/56803 con il quale [REDACTED]

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

- Al ventennio l'immobile era di proprietà di Piacentini Eleonora Laura .
- Con atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Riscio di Milano in data 22/03/1996 rep. 6778 trascritto a Milano 1 in data 11/04/1996 ai nn. 13135/10015 [REDACTED]



- Con atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Giordano di Milano in data 01/12/1999 rep. 48719/19071 trascritto a Milano 1 in data 04/12/1999 ai nn. 62224/14559

## 7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE

- Domanda di Condono in data 1 marzo 1995 n. 56891.400 autorizzazione n. 815 del 15/09/2006
- Certificato Abitabilità/Agibilità per autorizzazione in sanatoria

### Descrizione unità immobiliare

#### A. Appartamento: Proprietà per la quota di 1/2 di ciascuno dei debitori di unità immobiliare sita in Milano (MI) via Arquà n. 21

Composto da: soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 44 circa.

Identificato in Catasto come segue:

#### intestazione:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

#### descrizione:

**Foglio: 236 Particella: 244 Sub.: 19**, Zona censuaria 2, Cat A/4; classe 5, consistenza 2 vani, Superficie Catastale: Totale: 42 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 42 m<sup>2</sup> - posto al piano 3; rendita € 237,57.

Indirizzo Via Arquà n. 21 piano: 3;

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

**Coerenze da nord in senso orario:** altra u.i., via Arquà, stabile di via Arquà, 15, cortile comune

#### Tabella di calcolo superficie commerciale

Locale	Superficie netta	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
<b>PIANO TERZO</b>					
<b>Appartamento</b>	<b>32,96</b>	<b>43,5</b>	<b>1,0</b>	<b>43,5</b>	<b>Scarse</b>
<b>TOTALE</b>				<b>43,5</b>	

\* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.

#### Caratteristiche descrittive:

Si premette che le pareti dell'immobile sono sostanzialmente ricoperte di muffe ed efflorescenze dovute principalmente a fenomeni di condensa derivanti dalla scarsità dell'isolamento termico

Strutture verticali (struttura):	materiale: muratura portante Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Muratura (struttura):	tipologia: muri esterni in laterizio finiti in intonaco e tinteggiatura Condizioni: stato conservativo scarso
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: a falde Condizioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: porte a soffietto Condizioni : scarse
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno con vetro Singolo Condizioni: scarse
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: bagno e parete cucina; materiale: ceramica Condizioni: scarse
Pavimenti : (componente edilizia):	ubicazione: tutto l'alloggio; materiale: ceramica Condizioni: pessime
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta in legno Condizioni: discrete
Termico (impianto):	tipologia: autonomo con caldaia a gas; Condizioni : non verificato Certificazioni: non conosciute
Scala interna (componente edilizia):	non presente
Certificazione energetica:	non presente
Ascensore (impianto)	Non presente

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Il P.P.V.M: Più Probabile Valore di Mercato è determinato secondo i seguenti criteri:

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata;
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo;
- I sottostanti procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità;
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma; comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile;
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

### 8.2. Fonti di informazioni

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il del FIAP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

### 8.3. Valutazioni corpi



Immobile	Superficie commerciale	Valore medio intero ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Appartamento	43,5	€ 40.000,00	€ 40.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 40.000,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima relativi all'intero lotto

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.000,00
Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti e ristrutturazione: dichiarazioni di conformità impianti. Si precisa che le condizioni degli impianti sono in condizioni scarse e necessitano di interventi atti alla messa a norma. Per questa ragione si ritiene opportuno sottolineare che il prezzo indicato è suscettibile di variazioni anche sostanziali in funzione degli imprevisti che potrebbero sorgere durante l'adeguamento degli impianti	€ 3.000,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	n.p.
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	n.p.
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	n.p.
Spese tecniche di regolarizzazione	n.p.
<b>Totale quota relativa a 1/1:</b>	<b>€ 5.000,00</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità:

Non pertinente - Il lotto consta della proprietà per 1/1 (1/2 di ciascuno dei debitori) di un appartamento di 44 mq. Per completezza si riporta che l'appartamento per motivi di dimensioni non è bene e comodamente divisibile.

#### 8.5 Prezzo che si propone per l'intero lotto (1/1) al netto delle decurtazioni:

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO della quota di 1/1 della **proprietà** dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova **al netto delle decurtazioni - libero** - a corpo:

**€ 35.000,00**

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO della quota di 1/1 della **proprietà** dell'immobile **al netto delle decurtazioni - occupato** - a corpo:

**€ 26.250,00**

Con la presente relazione il sottoscritto esperto ritiene di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Rodano 17/01/2019

L'esperto nominato  
Arch. Rossana Bettera



## ALLEGATI

1. Rilievo fotografico esterno ed interno;
2. Copia Atto di provenienza reperito dal sottoscritto;
3. Schede catastali e visure aggiornate reperite dal sottoscritto;
4. Copia atti di fabbrica e varianti;
5. Richiesta all'Amministratore in merito alle spese condominiali;
6. Comunicazione Agenzia delle Entrate;
7. Ispezioni ipotecarie aggiornate estratte dal sottoscritto;
8. Richiesta liquidazione compensi

