

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata
(MILANO)**

BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.

Contro

Intervenuti nella procedura:
CONDominio VIA ARQUA' 10
CAF S.P.A.
BANCA IFIS S.P.A.

N. Gen. Rep.
1239/2004

LOTTO UNICO

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10410
P.IVA N. 03460420965

con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12
Telefono 02 90003803
e-mail: anitaegger@alice.it

SINTESI DELLA RELAZIONE RGE. 1239/2004

A. Proprietà di 1/1 di **Appartamento ad uso abitazione** sito in via Arquà, al civico 10. Composto da un locale su un livello, oltre a disimpegno, servizio igienico e cucina. Superficie di mq 45,00

A. Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

proprietà per 1/1

Descrizione:

Fg. n. 236; Mapp. n. 42; Sub. 26; Cat A/4; classe 4, consistenza vani 2,5; posto al piano 2; rendita € 251,77

Coerenze dell'appartamento, da nord-est in senso orario:

Proprietà di terzi, ballatoio comune, proprietà di terzi, via Arquà (Cfr. All. D)

DATI CATASTALI MILANO – VIA ARQUA' 10									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Piano	Cons.	Rendita	Via	Intestati
236	42	26	A/4	4	2	2,5 vani	€ 251,77	Via Arquà 10	(1/1 diritto di proprietà)

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	mq 45,00	€ 950,00	€ 42.750,00

Regolarità edilizia e catastale: dal confronto fra la planimetria catastale, lo stato di fatto e le pratiche edilizie non si rilevano scostamenti.

L'Agenzia delle Entrate riferisce che "in riscontro alla sua richiesta, comunico che da interrogazioni effettuate presso l'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati a nome del signor in qualità di dante causa. Si informa altresì che lo stesso risulta deceduto in data".

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5%	€ 42.750,00-5%= 40.612,50
Spese condominiali insolute alla data della relazione 2018/2019 (non detratte)	€ 3.249,75
	Totale € 40.612,50

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile (abitazione) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 40.612,50), arrotondato

Totale € 40.000,00

**Bene immobile sito in
MILANO – VIA ARQUA' N°10
Lotto Unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA CONTENUTA
NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

A. Comune di Milano

Porzione immobiliare facente parte del fabbricato posto in via Arquà n. 10 e più precisamente:

- appartamento ad uso abitazione composto da un locale oltre servizi al piano secondo;
- quote condominiali di spettanza.

Detta unità risulta individuata al N.C.E.U. al foglio 236, mappale 42, sub. 26.

Coerenze: da nord-est in senso orario: ballatoio comune, appartamento al sub. 25 del mapp. 36, via Arquà, stabile al civico 14 di via Arquà.

L'unità immobiliare ad uso appartamento sviluppa una superficie lorda ragguagliata di mq 45,00 circa.

A. Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

proprietà per 1/1

Descrizione:

Fg. n. 236; Mapp. n. 42; Sub. 26; Cat A/4; classe 4, consistenza vari 2,5; posto al piano 2; rendita € 251,77

Coerenze dell'appartamento, da nord-est in senso orario:

Proprietà di terzi, ballatoio comune, proprietà di terzi, via Arquà
(Cfr. All. D)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semiperiferica a nord-est del centro di Milano, a traffico scarso, con scarsa presenza di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: zona a carattere residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (buono), farmacia (ottimo), negozi al dettaglio (buono), Cinema (ottimo), aree verdi (discreto), parco giochi (vicino), municipio (non vicino), carabinieri Comando Stazione di Milano Gorla Precotto (vicino), Polizia di Stato Commissariato Lambrate (vicino), asilo nido (discreto), scuola dell'infanzia (discreto), scuola primaria (discreto), scuola secondaria primo grado (discreto), scuola secondaria secondo grado (buono), ospedale (ottimo).

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

Collegamenti pubblici (Km): La fermata dei mezzi di superficie linea 62 "Via Leoncavallo-Via Mancinelli", in direzione Porta Romana Mm, dista circa 290 m. La fermata dei mezzi di superficie linee 56 "Via Padova-Via Chavez", in direzione Crescenzago Mm e Quartiere Adriano, dista circa 350 m. La fermata dei mezzi di superficie linea 56 "Via Padova-Via Chavez", in direzione Loreto Mm, dista circa 270 m. La stazione degli autobus "Piazza Sire Raul" dista circa 130 m.

Le stazioni "Rovereto" e "Pasteur" della linea metropolitana 1 distano entrambe circa 1,1 km. La stazione "Udine" della linea metropolitana 2 dista circa 900 m.

La stazione ferroviaria di Milano Lambrate dista circa 1,3 km. La stazione ferroviaria di Milano Centrale dista circa 2,6 km.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data dell'accesso, l'immobile risultava occupato da una famiglia di egiziani, composta da genitori e figlia minorenni, che sostiene di avere regolare contratto d'affitto stipulato con persona diversa dal debitore (deceduto). Erano presenti la madre e la figlia della famiglia egiziana insediatasi, oltre al custode giudiziario avvocato Oddi Claudia.

L'Agenzia delle Entrate riferisce che "in riscontro alla sua richiesta, comunico che da interrogazioni effettuate presso l'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati a nome del signor [REDACTED] in qualità di dante causa. Si informa altresì che lo stesso risulta deceduto in data [REDACTED]".

(Cfr. All. A)

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: **Nessuna**

(Cfr. All. B)

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

4.2.1. Iscrizioni:

1 - Ipoteca in rinnovazione: derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo contro [REDACTED] a favore di **BANCA POPOLARE DI BERGAMO-CREDITO VARESINO S.C.R.L.**, atto a firma del Pubblico Ufficiale Dott. Borgna Grazia (notaio in Monza) in data 10/04/1996 al Rep. 3564, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **07/03/2016** ai nn. **13224/2215**

Importo capitale: € 44.415,29

Importo Ipoteca: € 77.726,76

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- Fg. 236, mapp. 36, sub. 26, Appartamento

Nota: gli immobili riportati risultano identificati con i dati catastali vigenti al momento dell'iscrizione del 1996, pertanto il mappale indicato è errato: quello corretto è il 42. La formalità di riferimento è del 15/04/1996 con registro particolare n. 2576. La rinnovazione dell'ipoteca deriva dalla scorporazione della rete di sportelli di Banca Popolare di Bergamo-Credito Varesino, che ha dato luogo alla Banca Popolare di Bergamo S.P.A. È riportato l'identificativo dell'immobile nella formalità precedente: catasto fabbricati, scheda 131856, anno 1993.

2 - Ipoteca volontaria: derivante da atto di rettifica di mutuo ipotecario contro [REDACTED] a favore di **BANCA POPOLARE DI BERGAMO-CREDITO VARESINO S.C.R.L.**, atto a firma del Dott. Borgna Grazia (notaio in Monza) in data 06/02/2002 al Rep. 7012, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **07/02/2002** ai nn. **8658/1670**

Importo capitale: € 44.415,29

Importo Ipoteca: € 77.726,76

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- Fg. 236, mapp. 42, sub. 26, Appartamento

Nota: la durata dell'ipoteca è di 15 anni. La rettifica è stata necessaria per correggere l'errata identificazione catastale dell'immobile ipotecato effettuata nell'iscrizione del 15/04/1996 ai nn. 13462/2576: è stato indicato mappale n. 36 anziché n. 42.

3 - Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro [REDACTED] a favore di **BANCA POPOLARE DI BERGAMO-CREDITO VARESINO S.C.R.L.**, atto a firma del Dott. Borgna Grazia (notaio in Monza) in data 10/04/1996 al Rep. 3564, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **15/04/1996** ai nn. **13462/2576**

Importo capitale: £ 86.000.000

Importo ipoteca: £ 150.500.000

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- Fg. 236, mapp. 36, sub. 26, Appartamento

Nota: la durata dell'ipoteca è di 15 anni. È riportato l'identificativo dell'immobile nella formalità precedente: catasto fabbricati, scheda 131856, anno 1993. Il mappale indicato è errato: quello corretto è il 42 e verrà rettificato nell'iscrizione riportata al punto 2 del presente elenco.

4.2.2. Pignoramenti:

4 - Pignoramento: derivante da atto esecutivo contro [REDACTED] a favore di **BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.**, atto a firma di Ufficiale Giudiziario di Milano in data 04/10/2004 al Rep. 15581/2004, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **25/10/2004** ai nn. **85221/52393**

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- Fg. 236, mapp. 42, sub. 26, Appartamento

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: verificata (Cfr. cap. 7)

4.3.2. Conformità catastale: verificata (Cfr. All. D)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali ordinarie annue: € 1.700,00 circa

Spese condominiali insolute alla data della relazione:

Gestione Ordinaria dal 01/01/2018 al 31/12/2018 € 1.591,83

Gestione Ordinaria dal 01/01/2019 al 31/12/2019 € 1.657,92

Lavori/spese straordinarie già deliberate: nessuno

Atti ablativi: non si ha notizia

Contratti di locazione: non si ha notizia

Cause in corso:

- Plurimi procedimenti monitori con procedure legali in corso nei confronti del Condominio;

- Plurimi procedimenti monitori con procedure legali ed esecutive in corso nei confronti di condomini morosi;

- Crediti lamentati da Inps, Equitalia e Metropolitana Milanese;

- Causa per *mala gestio* nei confronti dell'amministrazione precedente

Informazioni rese da amministratore Studio Millelire (Cfr. All. A)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

5 - RETIFICA ATTO DI ACQUISTO: [REDACTED] acquista da [REDACTED] la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Borgna Grazia (notaio in Monza) in data 24/01/2002 al Rep. 6997, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **07/02/2002** ai nn. **8657/6127**

Riferito a:

Unità negoziale n.1:

- Fg. 236, mapp. 42, sub. 26, Appartamento

Nota: si rettifica la formalità di riferimento presentata a Milano 1 il 15/04/1996 ai nn. 13461/10276, in quanto per errore nei dati catastali identificativi dell'immobile venduto è stato indicato il numero di mappale 36 anziché 42.

6 - [redacted] acquista da [redacted], la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Borgna Grazia (notaio in Monza) in data 10/04/1996 al Rep. 3563, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **15/04/1996** ai nn. **13461/10276**

Riferito a:

Unità negoziale n.1:

- Fg. 236, mapp. 36, sub. 26, Appartamento

Nota: il mappale indicato è errato: quello corretto è il n. 42. La trascrizione verrà rettificata a Milano 1 il 07/02/2002 ai nn. 8657/6127 con nota riportata al punto 5 del presente elenco. Sono compresi 16/1000 di comproprietà su enti e parti comuni dell'intero stabile.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

7 - [redacted] acquista da [redacted] e [redacted] ([redacted]), la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Russo Francesco Saverio (notaio in Sant'Angelo Lodigiano) in data 08/10/1990 al Rep. 77989, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **07/11/1990** ai nn. **41081/28528**

Riferito a:

- Appartamento al secondo piano composto da due locali, e servizi in comune, censito al N.C.E.U. di Milano alla partita 1128121 (già partita 607), foglio 3, mapp. 306, sub. 26, via Arquà n. 10, piano 2, z.c. 2, cat. A/5, cl. 4, vani 2, R.C. £ 600.

Nota: è stata compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 16/1000 sugli enti e parti comuni dell'intero stabile.

8 - [redacted] acquistano [redacted], la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Lucio Pentangelo (notaio in Milano) in data 20/04/1983 al Rep. 58331, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **06/05/1983** ai nn. **14540/11977**

Riferito a:

- Appartamento al secondo piano composto da due locali, e servizi in comune, censito al N.C.E.U. di Milano alla partita 607, foglio 3, mapp. 306, sub. 26, via Arquà n. 10, piano 2, z.c. 2, categ. A/5, cl. 4, vani 2, R.C. £ 600.

Nota: è stata compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 16/1000 sugli enti e parti comuni dell'intero stabile.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Milano ha fornito una lettera in cui "Vista l'istanza in atti P.G. n. 312998 del 13/07/2018 - Pratica n. Prog. 24362/2018, si comunica che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica risultano irreperibili presso l'Archivio Storico, precisando che l'immobile in questione faceva parte dell'ex Comune di Turro Milanese. Per quanto riguarda le modifiche richieste nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 1985/1995".

Presso l'Ufficio Monitoraggio Tecnico dell'Area Municipio 2 di Milano, è stato reperito il seguente documento:

- **Pratica per opere interne** (ai sensi dell'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i.) n° 249 del 29/01/1991 per "formazione di servizio igienico".

Dal confronto fra la planimetria catastale, lo stato di fatto e le pratiche edilizie non si rilevano scostamenti. (Cfr. All. D)

Descrizione immobile di cui al punto A

- A. **Appartamento ad uso abitazione** sito in via Arquà, al civico 10. Composto da un locale, su un livello, oltre a disimpegno, servizio igienico e cucina. Superficie di mq 45,00.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

██████████ nato a ██████████, proprietà per 1/1

Descrizione:

Fg. n. 236; Mapp. n. 42; Sub. 26; Cat A/4; classe 4, consistenza vani 2,5; posto al piano 2; rendita € 251,77

Coerenze dell'appartamento, da nord - est in senso orario:

Proprietà di terzi, ballatoio comune, proprietà di terzi, via Arquà (Cfr. All. D)

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1° Settembre 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,12 mt.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Raguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano 2					
Appartamento	mq 42,69	1	mq 44,85	Su 2 lati	discreto
Totale			mq 44,85		
Sup. Raguagliata Totale			Arr. 45,00		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciuta

Strutture verticali (struttura): tipologia: non conosciuta

Travi (struttura): tipologia: non conosciuta

Solai (struttura): tipologia: non conosciuta

Copertura (struttura e rivestimento): tipologia: a doppia falda

Infissi interni (componente edilizia): ubicazione: camera da letto
tipologia: porte in legno con fodere in vetro
ubicazione: bagno
tipologia: porta scorrevole, legno tamburato
condizioni: componenti edilizie sostituite non

	recentemente
<i>Infissi esterni</i> (componente edilizia):	ubicazione: camera da letto tipologia: infisso in legno e vetro doppio, imposte in legno colore scuro condizioni: componenti edilizie non recenti
	ubicazione: cucina tipologia: infisso in alluminio e doppio vetro, inferriata, imposte in legno di colore grigio chiaro condizioni: componenti edilizie non recenti
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: intonaco + tinteggiatura condizioni: lo stato dei plafoni è buono
<i>Pareti (interne):</i>	ubicazione: in tutti i locali materiale: mattoni + intonaco + tinteggiatura condizioni: lo stato delle pareti è sufficiente
<i>Rivestimento</i> (componente edilizia):	ubicazione: cucina tipologia: piastrelle in ceramica di colore chiaro ubicazione: bagno tipologia: piastrelle in ceramica di colore chiaro
<i>Pavimenti</i> (componente edilizia):	ubicazione: in tutti i locali tipologia: piastrelle quadrate in ceramica di colore chiaro ubicazione: bagno tipologia: piastrelle rettangolari in ceramica di colore chiaro
<i>Portone di ingresso</i> (componente edilizia):	tipologia: porta in legno con serratura cambiata condizioni: pessime
<i>Antenna</i> (componente edilizia):	non rilevato
<i>Antifurto:</i>	assente
<i>Gas (impianto):</i>	presente, per uso cucina
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: collegata alla rete pubblica condizioni: non conosciute
<i>Telefonico (impianto):</i>	non rilevato
<i>Citofonico (impianto):</i>	assente
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari,

presente boiler in cucina
condizioni: funzionante
certificazioni: non conosciute, bagno completo di
apparecchi sanitari (vasca, lavandino, bidet e WC)

Termico (impianto): tipologia: radiatori a parete e scaldasalviette
(probabilmente si scaldano con stufe elettriche)

Scala interna: assente

Ascensore (impianto): assente

Condizionamento: assente

Cantina assente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il criterio di stima si basa sul metodo sintetico - comparativo, mediante l'analisi delle seguenti fonti di riferimento e di informazione.

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 di mercato anno 2018 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2018

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	mq 45,00	€ 950,00	€ 42.750,00

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	€ 42.750,00 – 5% = € 40.612,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese condominiali insolute alla data della relazione 2018/2019 (non detratte)	€ 3.249,75
	Totale € 40.612,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5%	€ 42.750,00-5% = 40.612,50
Spese condominiali insolute alla data della relazione 2018/2019 (non detratte)	€ 3.249,75
	Totale € 40.612,50

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile (abitazione) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 40.612,50), arrotondato **Totale € 40.000,00**

Zibido San Giacomo, 17.06.2019

Il perito
Arch. ANITA TEMELLINI

ALLEGATI:

- All. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
- All. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- All. C** Fotografie immobile
- All. D** Visure catastali e comunicazioni comunali