

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

**Esecuzione Immobiliare**  
**BANCA POPOLARE di MILANO S.p.A.**  
CONTRO

**N. Gen. Rep. 954/2018**

**Giudice: Dott. GIACOMO PURICELLI**  
**Custode Giudiziario: Avv. Giuliana Orsola Minini**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. ANSELMO ESPOSITO**  
*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5633*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 7735*  
*C.F. SPSNLM55M28B098Z – P.IVA N. 08607220152*

*con studio in Milano –Via Daniele Ranzoni 21*  
*Telefono 02 43912503 - Cellulare: 3355492162*  
*e-mail: segreteria@studioarchitettoesposito.it*  
*p.e.c.: esposito.5633@oamilano.it*

---

Giudice: Dott. **GIACOMO PURICELLI**  
Custode Giudiziario Avv. Giuliana Orsola Minini  
Perito: Arch. ANSELMO ESPOSITO



**Bene immobile sito in SENAGO (MI)  
in piazza Papa Giovanni XXIII, 81-scala 1  
Lotto unico: Appartamento**

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

- A.** Unità immobiliare ad uso abitazione per la piena proprietà per la quota di 1/1 intestato al signora [redacted] posta al primo piano in stabile di civile abitazione di otto piani fuori terra composta da due locali con servizi e annesso vano sottotetto al piano ottavo. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **72 mq.**

**Identificato in Catasto come segue:**

**intestazione:**

[redacted] nata a [redacted] C.F.: [redacted]  
- Quota di Proprietà pari a 1/1.

**Localizzazione al catasto fabbricati:**

Fg. **28**, Mapp. **75**, Sub. **4**;  
Piazza Papa Giovanni, 81/83; Piano **1°-8°-scala 1**; Categoria **A/3**; Classe **4**;  
Consistenza vani **4**; Superficie Catastale **71 mq**; Rendita Catastale **€ 320,20**. (vedasi allegato)

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

Altra proprietà, pianerottolo con ascensore comune e altra proprietà, cortile comune, via privata.

**Coerenze del solaio, da nord in senso orario:**

Cortile comune, altra proprietà, corridoio comune, via privata.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (Quartiere e Zona):**

**Caratteristiche della zona:** zona periferica, a due km circa dal centro di Senago con edifici di tipologie prevalentemente residenziali costruiti prevalentemente negli anni 1960 con stratificazione sociale mista. Traffico medio con parcheggi sufficienti. Arteria di riferimento stradale principale è via Martiri di Marzabotto con traffico normale.

**Caratteristiche zone limitrofe:** in prevalenza di tipo residenziale a carattere intensivo e presenza di territorio agricolo circostante agli insediamenti.

**Servizi offerti dalla zona nel raggio max di 1000 mt:** supermercati (**buono**); farmacie (**buono**); negozi al dettaglio (**buono**); carabinieri (**buono**); asilo nido(**buono**); scuola elementare (**buono**); scuola materna (**buona**); scuola media inferiore (**buona**); scuola media superiore (**buona**); Ospedale (**sufficiente**); spazi verdi (**sufficiente**).

**Collegamenti pubblici principali:** (**buoni**), mezzi di superficie con più linee Bus con fermata a circa **200 mt.**

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo in data **14/09/2018** con l'Avv. Andrea Pirotta per conto del Custode Giudiziario Avv. Giuliana Orsola Minini nell'immobile risultava non occupato dalla proprietaria esecutata, ma dal signor [redacted] con documento identificativo Carta Identità [redacted] rilasciata dal Comune di Senago il 27.12.2012, e C.F.: [redacted] con la propria famiglia, moglie e due figli tra cui un minore, il quale ha dichiarato di avere un regolare contratto di locazione del **01.07.2012** e come emerge

Giudice: Dott. **GIACOMO PURICELLI**  
Custode Giudiziario Avv. Giuliana Orsola Minini  
Perito: Arch. ANSELMO ESPOSITO





dal verbale di accesso.

Dai controlli eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Desio, risulta essere stato registrato in forma cartacea un contratto di locazione **al n. 894 serie 3T in data 18/07/2012**, concedente l'abitazione pignorata in locazione con durata dal 01/07/2012 al 30/06/2016, al signor \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ qualità di conduttore; con permesso di soggiorno n \_\_\_\_\_ con scadenza il 23/06/2012. (vedisi allegato)

#### 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 causa coniugale: **Regime di separazione dei beni.**  
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**  
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. **Iscrizioni:** (dalla relazione del notaio dott.ssa Messina Vitrano, Notaio in Corleone)

**Ipoteca volontaria iscritta in data 08.06.2007 ai n.ri 87353/23362:** presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto dal Notaio dott. Enrico Chiodi Daelli in Milano, ai n.ri **166.675/32.690** stipulato in data **23/05/2007** per € 280.000.000 a garanzia del capitale di €140.000.000, a favore della **BANCA POLARE DI MILANO SpA** a carico \_\_\_\_\_ nata a **Tunisi (Tunisia)** il C.F.: \_\_\_\_\_ per la quota di **1/1** della piena proprietà.

##### 4.2.2. **Pignoramenti:**

**Pignoramento trascritto 08.06.2018 ai n.ri 74943/49520:** all'Agenzia delle Entrate- Ufficio provinciale di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Milano in data **24/04/2018** n. **15446** a favore di "**BANCA POLARE DI MILANO SpA**" con C.F.: **00103200762** con sede a Milano e domicilio ipotecario eletto Avv. Enrico Corbani in Milano, via Vittorio Veneto 6,  
**contro:**

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_  
con la **Fideiussione**, rilasciata dalla sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ per la quota di **1/1** limitatamente a corpo unico, sull'appartamento nel Comune di Senago in Catasto: Foglio **28**, Mappale **75**, Subalterno **4**; Categoria **A/3**; Classe **4**; Consistenza vani **4**; Superficie Catastale **71 mq**; Rendita Catastale **€ 320,20**, in Piazza Papa Giovanni, 81/83, (ex via del Lazzaretto); Piano **1°-8°**- scala **1**.

##### 4.2.3. **Altre trascrizioni:**

**Ipoteca Legale trascritta 19.06.2013 ai n.ri 56753/9972:** all'Agenzia delle Entrate- Ufficio provinciale di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 derivante da ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) del **11/06/2015** di "**EQUITALIA NORD SPA**" con sede in Milano in viale Dell'Innovazione 1/B-Milano rep. **3763/6813** a favore della stessa EQUITALIA con C.F.: 07244730961 capitale € 25.851,75 ipoteca € 51.703,50,  
**contro:**

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_

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

Giudice: Dott. **GIACOMO PURICELLI**  
Custode Giudiziario Avv. Giuliana Orsola Minini  
Perito: Arch. ANSELMO ESPOSITO



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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Fabbricato edificato con Licenza Edilizia rilasciata in data anteriore al **1 settembre 1967** – licenza del **14.12.1962**; dai controlli effettuati l'immobile **risulta regolare**.  
Il decreto di **abitabilità**, rilasciato in data **4.09.1964**.

#### 4.3.2. Conformità catastale: dai controlli effettuati l'immobile **risulta regolare**

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

-Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2013/15:	<b>Non pervenuta</b>
-Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia: anno 2016/017	<b>€ 1.772,05</b>
-Spese condominiali generali scadute ed insolute alla data della perizia, (come da documentazione contabile condominale ricevuta): anno 2017/2017	<b>€ 1.899,17</b>
-Cause in corso:	<b>Nessuna;</b>
-Atti ablativi:	<b>Nessuno.</b>

### 6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### 6.1 **Attuali proprietaria:**

per la quota ciascuno di **1/1** del diritto di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni in forza di atto notarile di compravendita del **23/05/2007** a rogito Notaio dott. Enrico Chiodi Daelli in Milano, ai n.ri 166674/32689; trascritto a Milano 2 il **08/06/2007** ai n.ri **87351/45802**; **fino al 08/06/2018 dal 23/05/2007.**

#### 6.2 **Precedenti proprietari (nel ventennio desunti dal certificato notarile e catastale):**

la dott.ssa Giuliana Messina Vetrano notaio in Corleone nel collegio Notarile di Palermo Termini Imerese riuniti, in base alla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio provinciale di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, certifica che nel ventennio preso in esame fino alla data 08/06/2018 si rilevano le seguenti provenienze formalità:

**6.2.1.**                               nata a                               C.F.:  
proprietà dei beni per 4/6,                               nato a                               C.F.:  
  oprietà dei beni per 1/6,                               nata a  
  C.F.:                               proprietà dei beni per 1/6; dati derivati da denuncia  
per causa di morte del 30/04/2007, della sig.ra                               nata a  
C.F.:                               oprietarie dei beni per 1/2 con la sig.ra                               con  
dichiarazione di Successione del 01/06/2007 Registrata agli Uff. Reg. di Milano 2 n. 90 del  
21/05/2007 e trascritta il 16/09/2009 ai n.ri 122888/78346 pervenuti dall'accettazione tacita  
di eredità Trascritta il 08/06/2007 ai n.ri 87352/45803 alla sig.ra                               in regime  
di 1/2 per Successione                               nato a                               C.F.:  
  deceduto il 25/04/1997 con dichiarazione di Successione del  
22/03/2000 Registrata agli Uff. Reg. di Milano 2 n. 9557/97 e Trascritta il 20/11/2000 ai n.ri  
108550/74020. **fino 30/04/2007 dal 25/04/1997.**





## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 In ottemperanza alle direttive di perizia previste, il tecnico CTU incaricato ha formulato richiesta di Accesso agli Atti in data **07/09/2018** all'Ufficio del protocollo del Comune di Senago; la stessa è stata ripresentata in data **24/09/2018** con ulteriore sollecito in data **24/10/2018**. Solo in data **05/11/2018** la signora Lucrezia Sentinella, funzionario per l'Edilizia del Comune di Senago, sollecitata telefonicamente comunicava che la documentazione tecnica richiesta era consultabile in data **14/11/2018** (vedesi allegato pagamento diritti di segreteria).

Dalla ricerca si evince che la **Licenza Edilizia** è stata rilasciata il **15/12/1962**; e il decreto di **Abitabilità** in data **04.09.1964** (vedesi allegato).

7.2 Si rileva inoltre che, in sede di sopralluogo non si rilevata **nessuna difformità**.

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di **1/1** dell'**Appartamento**, sito in Senago (MI) Piazza Papa Giovanni XXIII, 81-scala 1. L'unità immobiliare ad uso abitazione posta al primo piano in stabile di civile abitazione di otto piani fuori terra composta da: ingresso/disimpegno, cucina abitabile e balcone con affaccio nel cortile comune, camera da letto, soggiorno, e balcone con affaccio nel cortile comune, bagno; annesso alla proprietà, un vano sottotetto al piano ottavo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale dichiarata di **71 mq**.

#### Identificato in Catasto come segue:

##### **Intestazione:**

nata a 1 C.F.:  
per la quota di **1/1** limitatamente a corpo unico.

##### **descrizione del bene:**

Fg. **28**, Mapp. **75**, Sub. **4**;  
Piazza Papa Giovanni, 81/83; Piano **1°-8°-scala 1**; zona censuaria **2**; Categoria **A/3**;  
Classe **4**; Consistenza vani **4**; Superficie Catastale **71 mq**; Rendita Catastale € **320,20**.

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

Altra proprietà, pianerottolo con ascensore comune e altra proprietà, cortile comune, Piazza Papa Giovanni XXIII.

##### **-Coerenze del solaio, da nord in senso orario:**

Cortile comune, altra proprietà, corridoio comune, Piazza Papa Giovanni XXIII.

-L'edificio è stato costruito antecedentemente al **01/09/1967**.

-L'unità immobiliare ha un'altezza interna di **3,00 mt**.



## TABELLA CONSISTENZE

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Quarto</b>					
Appartamento	69.00	1	69,00	da Sud a Ovest	Buono
Balconi	6.00	0,30	1.80	da Sud a Ovest	Sufficiente
Solaio	3.00	0,30	1.20	da Nord a Ovest	Sufficiente
<b>totale</b>	<b>78.00</b>		<b>72.00</b>		
<b>Totale</b>			<b>72,00</b>		

### Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: c.a.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico non ispezionabili.
- Strutture verticali (struttura):* materiale in c.a. e muratura a gravità.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):* materiale: c.a.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):* tipologia: c.a.  
Condizione: sufficiente.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):* tipologia: portante muratura.  
Condizioni: buoni.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a doppia falda.  
Non rilevabile.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: in legno.  
Condizioni: buoni  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in pvc con doppi vetri.  
Condizioni: buoni.  
Protezioni esterne: doppi vetri.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Giudice: Dott. **GIACOMO PURICELLI**  
Custode Giudiziario Avv. Giuliana Orsola Minini  
Perito: Arch. ANSELMO ESPOSITO



- Plafoni (componente edilizia):* materiale: intonaco con idropittura,  
lo stato dei plafoni sono buoni.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne):* materiale: forati +intonaco+tinteggiatura.  
Lo stato delle pareti è buono.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagno, materiale: ceramica monocottura.  
ubicazione: cucina, materiale ceramica.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pavimenti :* ubicazione: in tutta l'appartamento  
(componente edilizia): materiale: marmetti.
- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: portone in legno.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antenna collettiva (componente edilizia):* tipologia: -----  
Condizione: non presente  
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: funzionante  
certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,  
condizioni: funzionante.  
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: sottotraccia, centralino: presente.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Citofonico (impianto):* Tipologia: citofono.  
condizioni: funzionante.  
Certificazioni: non conosciute.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello e apparecchi sanitari.  
Condizioni : funzionante.  
Certificazioni: non conosciute.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: centralizzato.  
condizioni: buono stato.  
  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.





Scala condominiale (componente edilizia): tipologia: presente.  
rivestimento: in marmo.  
Condizioni: buona.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Certificazione energetica: Non si allega copia -----  
(riscaldamento centralizzato).

Ascensore(impianto): Presente.  
Condizioni: buona.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Condizionamento (componente edilizia): Condizioni non presente  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

Prima di procedere con la stima è necessario esaminare alcuni fattori che determinano l'andamento del mercato immobiliare riferito all'area urbana oggetto della presente perizia.

L'andamento del mercato immobiliare generale risulta essere ancora poco attivo, in quanto lo stesso rimane ancora influenzato da fattori economici altalenanti, pertanto, al momento della stima, non è ancora possibile definire il mercato in fase di concreta e continua ripresa.

Considerando quindi tutti i parametri esaminati in precedenza (ubicazione, consistenza, vetustà, stato manutentivo esterno/interno dei cespiti) si è proceduto a determinare il valore più probabile di mercato dei beni facendo riferimento alla data della redazione della perizia; tale valore sarà calcolato adoperando il procedimento di stima sintetico – parametrico.

**Il criterio "sintetico – parametrico" si basa sul confronto tra il bene oggetto di perizia e ad altri beni con caratteristiche simili recentemente compravenduti o offerti sul mercato da operatori del settore (agenzie immobiliari, ecc..)**

### 8.1 Criterio di stima

Stima per comparazione.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano.
- Agenzie immobiliari e mercato O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio – 1° semestre 2018

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio mq. commerciale	Valore commerciale complessivo
A	Appartamento più Solaio	72,00	€ 1.050,00	€ 75.600,00

Giudice: Dott. **GIACOMO PURICELLI**  
Custode Giudiziario Avv. Giuliana Orsola Minini  
Perito: Arch. ANSELMO ESPOSITO





**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del c.a. 12,00% tributari su base catastale e reale garanzia per vizi per rimborso forfetario di spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **3.671,22**
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica comprensive di aggiornamento catastale e oneri tecnico: **Nessuna**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente: **Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
- Giudizio di comoda divisibilità: **l'Unità immobiliare non è divisibile.**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 71.928,78

Arr. € **71.929,00**

Milano 26 novembre 2018

Il perito  
Arch. Anselmo Esposito



Giudice: Dott. **GIACOMO PURICELLI**  
Custode Giudiziario Avv. Giuliana Orsola Minini  
Perito: Arch. ANSELMO ESPOSITO

