

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

**Esecuzione Forzata**  
**Condominio Via Arquà n.13**  
contro  
**Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e Sig.ra**  
**xx**

N. Gen. Rep. **2929/14**

Giudice: Dott. Sergio Rossetti  
Custode Giudiziario: Sivag s.p.a.

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico Incaricato: Arch. Luca D'Angelo*  
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 11264  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10990  
C.F. DNGLCU73C06F205E – P.IVA N. 13079210152

*con studio in Milano –Via Pacinotti n.8*  
*Telefono e fax 02.89070660 – 02.49665030*  
*e-mail: arciparlando@libero.it*

---

Studio professionale DGO - [www.perziedili.it](http://www.perziedili.it)

Giudice: Dott. Sergio Rossetti  
Custode: Sivag s.p.a.  
Perito: Arch. Luca D'Angelo





preferenziale. Nelle dirette vicinanze dell'unità abitativa sono presenti strutture sanitarie, scolastiche e commerciali.

Via Arquà è una traversa di viale Padova, ubicata nella zona retrostante l'ex Trotter e comunque nelle vicinanze di p.le Loreto. Buona la presenza di verde nelle vicinanze, in particolare il parco Lambro dista poche centinaia di metri.

V.le Padova mette in comunicazione p.le Loreto con Cologno Monzese.

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

### **Collegamenti pubblici (Km):** c/a 5 km dal centro di Milano

In auto:

Via Padova è stretta tra viale Monza e via Palmanova arterie che collegano il nord est cittadino al centro città, circonvallazione v.le Abruzzi e v.le Brianza.

Autobus: linea 56,91,90

Metropolitana: Linea 1, Rovereto a poche centinaia di metri - linea 2, Udine

Altri collegamenti:

aeroporto di Linate e stazione ferroviaria di Milano-Centrale

### **3. STATO DI POSSESSO**

Previa comunicazione scritta del Custode Giudiziario incaricato, effettuata ai debitori, in data 28.04.15 il sottoscritto si recava in loco per effettuare un accesso ai luoghi congiunto con il Custode nominato Sivag s.p.a. L'immobile risulta occupato dai debitori con la propria famiglia.

In data 21.04.15 il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Milano 2 - per ricercare l'eventuale esistenza di contratti di locazione intestati ai sig.ri xxx in qualità di locatari, contratti con decorrenza dal 21.04.11 al 21.04.15. Dalla ricerca effettuata (utilizzando il codice fiscale dei proprietari) non è risultata l'esistenza di contratti d'affitto registrati ed intestati (relativi al subalterno in oggetto).

#### **Allegato n.2 - ricerca contratto di locazione**

### **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 venuta a conoscenza del CTU**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **nessuna venuta a conoscenza del CTU**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuno venuto a conoscenza del CTU**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **nessuna venuta a conoscenza del CTU**

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

##### **4.2.1. Iscrizioni:**

**Iscrizione volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo contro i Sigg.ri xxx a favore di **Banca Antonveneta Spa** atto a firma del Dott. Di Mauro Rosanna





**QUINDI DA DEMOLIRE PER RIPRISTINARE LO STATO DI FATTO ANTECEDENTE**

- il soppalco non rispetta il regolamento edilizio del Comune di Milano in vigore dal 02.10.14 e neanche quello precedente del 20.10.99;
  - entrambi i regolamenti rispettivamente agli art. 99 e 38 stabiliscono che: "l'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2.10m; la medesima altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali";
  - procedendo alla demolizione del soppalco sarà demolito anche il tavolato che chiude le due stanzette ricavate al di sotto del soppalco;
- Spese di ripristino edilizio** – a partire da 3000,00€ per demolire la soletta, il tavolato di chiusura sottostante, rimuovere i serramenti di chiusura delle stanze, rimuovere il parapetto, ripristinare degli intonaci nei punti di contatto della soletta e delle pareti, imbiancatura finale e carico trasporto e oneri di discarica.

**4.3.3. Conformità catastale: non conforme**

Durante il sopralluogo del 28.04.15 sono state rilevate delle difformità rispetto alla planimetria catastale del 07.10.1965 che devono essere sanate presentando una variazione catastale per nuova distribuzione interna (dopo aver ottenuto l'assenso alla pratica edilizia di sanatoria).

Nella planimetria catastale aggiornata dovrà riportare la scala esterna di accesso indipendente all'appartamento.

Inoltre nella variazione catastale bisognerà includere, nella stessa scheda dell'appartamento, la planimetria del locale cantina che fino ad'ora non è stata rappresentata graficamente, essendo una pertinenza dell'appartamento.

**Spese di variazione catastale** - a partire da 500,00€ per l'onorario di un tecnico abilitato a presentare la variazione catastale.

**Allegato n.4 – planimetria con demolizioni e ricostruzioni eseguite****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Come da comunicazione ricevuta dall'amministratore e allegata alla presente:

Consuntivo spese di gestione immobile 2013: € 1312,94

Consuntivo spese di gestione immobile 2014: € 2184,68

Spese di gestione da atto di pignoramento: € 6325,44

Cause in corso: nessuna venuta a conoscenza del CTU

Atti ablativi: nessuno venuto a conoscenza del CTU

**Allegato n.5 – dichiarazione inerente alle spese condominiali e relative certificazioni**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

xx per la quota di ½ in comunione dei beni ciascuno proprietari dal 06/03/2007 in forza di atto di compravendita a firma del Dott.sa Di Mauro (notaio in Milano) in data 06/03/2007 n. 14726/9766 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano in data 08/03/2007 ai nn.17015/9765

Riferito limitatamente a corpo unico.

**Allegato n.6 – atto di compravendita****6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

6.2.1 **Abd El Ghani** proprietario dell'intera e piena proprietà dal 12/06/2003 al 06/03/2007 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Gavazzi (notaio in Cologno Monzese) in data 12/06/2003 n. 251644 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano in data 30/06/2003 ai nn.55194/36630

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2 **Abd El Rahman** proprietario per l'intera e piena proprietà dal 15/10/2001

Giudice: Dott. Sergio Rossetti

Custode: Sivag s.p.a.

Perito: Arch. Luca D'Angelo





| Il Destinazione    | Sup. Lorda   | Coeff. | Sup. Comm.       | Esposizione | Condizioni       |
|--------------------|--------------|--------|------------------|-------------|------------------|
| <b>Piano primo</b> |              |        |                  |             |                  |
| Appartamento       | <b>55,00</b> | 1      | <b>55,00</b>     | Sud/est     | Da ristrutturare |
| Balcone ingresso   | <b>1,20</b>  | 0,30   | <b>0,36</b>      | Sud/est     | Da ristrutturare |
| Cantina            | <b>8,50</b>  | 0,50   | <b>4,25</b>      | -----       | Da ristrutturare |
| <b>Totale</b>      | <b>64,70</b> |        | <b>59,61</b>     |             |                  |
|                    |              |        | <b>Arr.59,00</b> |             |                  |
| <b>Totale</b>      |              |        | <b>59,00Arr.</b> |             |                  |

## Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):* materiale: travi e pilastri in c.a.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):* materiale: cemento armato  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):* tipologia: laterocemento travetti/pignatte  
Condizione: non verificata  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):* tipologia: mattoni forati/pieni, con intonaco e tinteggiatura per esterni  
Condizioni: scarsa conservazione delle facciate  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: copertura piana al piano superiore  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno  
Condizioni: scarso stato di conservazione  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno/alluminio vetro semplice e doppio  
Condizioni: gli infissi in legno sono in pessimo stato conservativo  
Protezioni esterne: nessun oscuramento – presenti grate di sicurezza  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni(componente edilizia):* materiale: stabilitura e varie mani di pittura  
Condizioni: lo stato dei plafoni è discreto tranne in bagno ove si denota umidità.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne):* materiale: forati/pieni + intonaco + tinteggiatura  
Condizioni: lo stato delle pareti è scarso ed alla base della muratura si può osservare la presenza di umidità  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagno, materiale: ceramica  
ubicazione: cucina, materiale ceramica su un lato  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



- Pavimenti:* ubicazione: in tutto l'appartamento  
*(componente edilizia):* materiale: ceramica/gres  
Pavimentazione bagno: ceramica  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Portone di ingresso* tipologia: porta blindata pannellata in legno  
*(componente edilizia):* Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antenna collettiva* tipologia: centralizzata  
*(componente edilizia):* Condizione: non conosciuta  
Certificazione: non conosciuta  
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 ma antiquato  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Fognatura (impianto):* tipologia: non separata  
Fognatura: comunale.  
Condizioni: non ispezionata  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Telefonico (impianto):* tipologia: non rilevata  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Citofonico (impianto):* Tipologia: audio  
condizioni: funzionante  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello e apparecchi sanitari  
Condizioni: funzionante  
Certificazioni: non conosciute  
Bagno completo di quattro apparecchi (vasca)  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: presenza di caldaia a gas (anche per acqua calda)  
condizioni: funzionante  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Scala interna* tipologia: non presente  
*(componente edilizia):* rivestimento: ===  
Condizioni: ====  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.





|   |  |
|---|--|
| <i>Certificazione energetica:</i>             | non presente (l'APE allegato è stato redatto da un certificatore energetico di fiducia dello scrivente – <b>allegato 7</b> )<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Ascensore(impianto)</i>                    | Non presente<br>Condizione: =====<br>Certificazioni: =====<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.   |
| <i>Condizionamento (componente edilizia):</i> | Non presente<br>Condizioni: =====<br>Certificazioni: =====<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.   |

## **Allegato n.8 – foto interne ed esterne**

---

### **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

#### **8.1 Criterio di stima**

Criterio di valutazione: sulla base di quanto sopra, in seguito alle ispezioni e ai rilievi eseguiti, nonché alle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Banca dati delle quotazioni immobiliari", edito dall'Agenzia del Territorio del II semestre 2014, del Bollettino della Borsa Immobiliare di Milano (OSMI), nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento, altresì, al quesito formulato dal G.E. considerato che:

- trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di scarsa appetibilità per la condizione delle finiture e degli impianti e per lo scarso stato di conservazione degli stessi;
- il monolocale si trova al piano rialzato ed è raggiungibile con una scala esterna;
- la porzione di fabbricato presenta una collocazione periferica rispetto al contesto urbano;
- a qualche centinaio di metri dall'immobile è presente la fermata della Metropolitana linea M1 Rovereto che collega l'abitato al centro di Milano;
- l'unità abitativa è dotata di un unico affaccio finestrato esposto a sud/est;
- nelle dirette vicinanze (di facile raggiungimento pedonale) si segnalano molti servizi commerciali utili alla residenza;
- l'immobile risulta dotato dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali con permanenza di persone degli anni '30;
- la valutazione é in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- la porzione di fabbricato, date le sue piccole dimensioni, non è divisibile.
- lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore attuale della piena proprietà dell'unità qui descritta, considerata libera da vincoli di occupazione o di affittanza.

Ciò considerato, si precisa che, il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà, aventi caratteristiche consimili.

Il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.



Il prezzo unitario di mercato dell'immobile è stato valutato pari a 1650,00 €/mq. Si è ritenuto di dover considerare il valore minimo delle quotazioni di mercato (rispetto alla fascia di immobili di tipo economico, in stato conservativo "normale" per la Zona periferica di Parco Trotter, Leoncavallo) per l'unità abitativa che presenta una dotazione di finiture di tipo economico ed è da ristrutturare.

### 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:
  - o Rilevazione prezzi di mercato anno 2013 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - Il semestre 2014

### 8.3. Valutazioni corpi

| ID | Immobile            | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|---------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | <b>Appartamento</b> | 59,00            | € 97.350,00                   | <b>€ 97'350,00</b>     |
|    |                     |                  | € 97.350,00                   | <b>€ 97.350,00</b>     |

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

|   |                   |
|---|-------------------|
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | - € 14.602,50     |
| Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:  | € 5.000,00        |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:  | <b>Nessuno</b>    |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:   | <b>€ 1.849,00</b> |

**Giudizio di comoda divisibilità:** la porzione di fabbricato, date le sue piccole dimensioni, alla luce delle superfici minime imposte dal regolamento edilizio ed in considerazione delle scarse dotazioni impiantistiche non è divisibile.

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 75.898,50**

Milano il 25/05/2015

**Arch. Luca D'Angelo**

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n.10990  
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.11264

Giudice: Dott. Sergio Rossetti 10  
Custode: Sivag s.p.a.  
Perito: Arch. Luca D'Angelo



**ALLEGATI**

Si allegano in calce alla seguente perizia:

- 1) planimetrie catastali e visura storica
- 2) ricerca contratto di locazione (esito negativo)
- 3) ispezione ipotecaria aggiornata
- 4) comparazione tra planimetria catastale e lo stato dei luoghi visionato
- 5) dichiarazione inerente alle spese condominiali e relative certificazioni
- 6) atto di compravendita
- 7) certificato energetico
- 8) foto esterne ed interne

