

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

**Esecuzione Forzata**  
**BANCO POPOLARE DI SONDRIO Soc.**  
**Coop. p.a.**

Contro



Creditori iscritti ed intervenuti nella procedura:  
**Condominio di Via Rismondo 2 Milano**

N. Gen. Rep. **567/2016**

**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 94085390 - Fax 02 90003803*

*e-mail: [anitaegger@alice.it](mailto:anitaegger@alice.it)*



## SINTESI DELLA RELAZIONE RGE. 567/2016

- A. Piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ma questo considerato bene personale in quanto acquistato ai sensi dell'art. 179 lettera F del C.C., di appartamento ad uso abitazione costituito da tre locali oltre servizio igienico, locali accessori e ampio terrazzo al piano primo. Con annesso vano cantina, posto al piano seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di mq 100,25 circa.

A. Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

**Descrizione:**

**Fg. n. 415; Mapp. n. 418; Sub. 5; Z.C. 3, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 5,5; posto al piano 1-S1; rendita € 525,49**

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

Proprietà di terzi, vano scala comune, cortile, proprietà di terzi, via Rismondo

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

Proprietà di terzi su tre lati, corridoio comune

### DATI CATASTALI MILANO - VIA F. RISMONDO 2

	Foglio	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Piano	Cons.	Rendita	Via	Intestati
A	415	418	5	A/3	2	1-S1	5,5 vani	€ 525,49	Rismondo 2	[REDACTED] proprietà 1000/1000

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	Mq 100,25	€ 1.773,59	€ 177.802,00

### Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

€ 8.890,10

Spese insolite condominio anno in corso e anno antecedente:

2.000,00

Le spese sono solo indicate, non si applica la detrazione

Ipotesi di esborso per la regolarizzazione edilizia da verificare a cura dell'aggiudicatario

€ 450,00

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

**Totale € 168.000,00**



**Bene immobile sito in  
MILANO – VIA F.RISMONDO N°2**  
Lotto Unico

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

**A.** In comune di Milano, nell'immobile avente accesso da via Rismondo n. 2, **Appartamento** di tre locali, servizi e terrazzo sito al piano primo con annessa cantina al piano sotterraneo, il tutto censito al Catasto fabbricati come segue: Fg. 415, mapp. 418, sub. 5, Via Rismondo n°2, piani 1-S1, Z.C. 3, Cat. A/3, Classe 5,5, Rendita catastale € 525,49.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di mq 100,25 circa.

**B.** Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**  
[REDACTED]

**Descrizione:**

**Fg. n. 415; Mapp. n. 418; Sub. 5; Z.C. 3, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 5,5; posto al piano 1-S1; rendita € 525,49**

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

Proprietà di terzi, vano scala comune, cortile, proprietà di terzi, via Rismondo

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

Proprietà di terzi su tre lati, corridoio comune

(Cfr. All. D)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico sostenuto, con una discreta quantità di parcheggi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** zona a carattere residenziale e commerciale.

**Servizi offerti dalla zona:** Supermercato (ottimo), centro commerciale (buono), farmacie (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), cinema (buono), aree verdi (ottimo), parco giochi (non identificato), municipio (non vicino), carabinieri Comando Stazione di San Cristoforo (buono), polizia (buono), asilo nido (discreto), scuola dell'infanzia (buono), scuola primaria (ottimo), scuola secondaria primo grado (ottimo), scuola secondaria secondo grado (discreto), Ospedale (buono).

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

**Collegamenti pubblici (Km):** la linea 67 "Scanini – Bisceglie M1" dei mezzi di superficie dista circa 50 m. La linea M1 della metropolitana dista circa 2,0 km. Vicinanza imbocco Tangenziale Ovest di Milano.

**3. STATO DI POSSESSO**

Alla data dell'accesso, l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato e dalla famiglia di quest'ultimo (la moglie e tre figli).

**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:

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro il sig. [REDACTED] a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A.** atto a firma del Dott. Cantù Cesare (notaio in Milano) in data 16/12/2009 al Rep. 57391/30464, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **23/12/2009** al nn. **74159/15555**

Importo capitale: € 140.000,00

Importo ipoteca: € 238.000,00

Gravante per la quota di 1/1 di proprietà sulla seguente u.i.:

Fg. 415, mapp. 418, sub. 5 Abitazione di tipo economico

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro il sig. [REDACTED], a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA** atto a firma del Dott. Cantù Cesare (notaio in Milano) in data 17/02/2006 al Rep. 46892/22259, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **01/03/2006** ai nn. **16188/3389**

Importo capitale: € 250.000,00

Importo ipoteca: € 425.000,00

Gravante per la quota di 1/1 di proprietà sulla seguente u.i.:

Fg. 415, mapp. 418, sub. 5 Abitazione di tipo economico

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro [REDACTED] a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. A R.L.** atto a firma del Dott. Cantù Cesare (notaio in Milano) in data 01/02/2000 al Rep. 30156/9964, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **09/02/2000** ai nn. **6547/1683**

Importo capitale: £ 220.000.000

Importo ipoteca: £ 440.000.000

Gravante per la quota di 1/1 di proprietà sulla seguente u.i.:

Fg. 415, mapp. 418, sub. 5 Abitazione di tipo economico

**Nota: non si ha notizia circa l'estinzione di tale ipoteca**

### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro il sig. [REDACTED], a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. P.A.** per la somma di € 280.252,18 oltre interessi e spese, atto a firma del Tribunale di Milano in data 19/02/2016 al Rep. 6749, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **29/03/2016** ai nn. **18968/12857**

Gravante per la quota 1/1 di proprietà sulla seguente u.i.:

Fg. 415, mapp. 418, sub. 5 Abitazione di tipo economico

(Cfr. All. B)

### 4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

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

### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia Cfr. cap. 7

### 4.3.2. Conformità catastale: alcune difformità (Cfr. All. D)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali ordinarie annue, circa:	€ 2.000,00
Spese condominiali insolute alla data della relazione:	€ 8.396,48
Lavori/spese straordinarie già deliberate:	€ 953,37
Atti ablativi:	nessuno
Contratti di locazione:	nessuno
Cause in corso:	
Condomini morosi di cui è già in corso pratica legale	

**Nota: per maggiori dettagli in merito alle spese e alla gestione condominiale vedi mail amministratore e relativi allegati**

(Cfr. All. A)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] acquista da [REDACTED] la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni ma come bene personale, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Cantù Cesare (notaio in Milano) in data 11/10/1999 al Rep. 29233/9395, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **21/10/1999** al nn. **53034/35326**

Riferito a:

Fg. 415, mapp. 418, sub. 5 Abitazione di tipo economico

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

[REDACTED] acquistano da [REDACTED] la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Tabucchi Renato (notaio in Cusano Milanino) in data 25/11/1964 al Rep. 29954, trascritto a Desio, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **03/12/1964** al nn. **54017/68539**

Riferito a:

Mapp. 666/a sub. 5

E altri beni non oggetto di tale procedura

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 L'edificio è stato edificato nel 1963;

Nonostante l'epoca di costruzione dell'immobile sia precedente al 01 Settembre 1967, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Milano, all'interno del fascicolo relativo gli atti di fabbrica dell'edificio, sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Licenza per opere edilizie, n° 675 del 22/03/1963;
- Licenza per opere edilizie, n° 3056 del 08/11/1963 (variante);
- Licenza per opere edilizie, n°3024 del 24/11/1964 (variante di cui si ha notizia nel certificato di Agibilità);
- Condono edilizio per cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio protocollo 92931 del 06.10.1986 (non è stato trovato il rilascio della concessione)
- D.I.A. (Denuncia Inizio Attività), n° 2035 del 22/10/1999 per demolizione di un tavolato divisorio tra cucina e soggiorno; Allargamento del bagno mediante spostamento parziale di un tavolato divisorio.
- Certificato di Agibilità, n° 284 del 07/04/2004 rilasciato al condominio di via Rismondo 2;



Osservazioni: il primo cambio d'uso da abitazione ad ufficio è avvenuto mediante domanda di concessione edilizia in sanatoria del 06.10.1986 e variazione catastale del 07.08.1986. Il secondo cambio d'uso da ufficio ad abitazione non è presente presso gli uffici del comune, tuttavia esiste una variazione catastale per cambio di destinazione del 18.06.1999. La D.I.A. presentata in data 22.10.1999 rappresenta un immobile uso residenziale.

Infine si segnala l'assenza della porta dell'antibagno, dichiarata nella D.I.A. del 22.10.1999, va pertanto ripristinata.

Si espone un'ipotesi di esborso per la regolarizzazione della planimetria catastale che rappresenta lo stato antecedente la DIA del 1999. Andrà comunque verificato dal futuro acquirente.

Pratica catastale:

Costo del tecnico:	€ 400,00 circa oltre accessori di legge
Spese circa	€ 50,00
<b>Totale</b>	<b>€ 450,00</b>

### Descrizione immobile di cui al punto A

Piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ma questo considerato bene personale in quanto acquistato ai sensi dell'art. 179 lettera F del C.C., di: **Appartamento ad uso abitazione** costituito da tre locali oltre servizio igienico, locali accessori e ampio terrazzo al piano primo. Con annesso vano cantina, posto al piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di mq 100,25 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

Bassi Lorenzo, nato a Milano il 14/07/1968

**Descrizione:**

**Fg. n. 415; Mapp. n. 418; Sub. 5;** Cat A/3; classe 2, consistenza vani 5,5; posto al piano 1-S1 scala 1; rendita € 525,49

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

Proprietà di terzi, vano scala comune, proprietà di terzi, via Rismondo

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

Proprietà di terzi su tre lati, corridoio comune

L'edificio è stato costruito nel 1963.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,95 m.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni del bene
<b>Piano Primo</b>					
Appartamento	83,20	1	83,20		Buone
Terrazzo	58,56	0,25	14,64		Buone
<b>Piano S1</b>					
Cantina	7,95	0,30	2,39		Discrete
<b>Totale</b>			100,23		
<b>Totale arrotondato</b>			100,23		



Sup. Raggiagliata  
Totale

Arr. 100,25

**Caratteristiche descrittive:**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale /tipologia: in parte continue e in parte a plinti isolati
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	tipologia: pilastri in c.a.
<i>Travi (struttura):</i>	tipologia: travi in c.a.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: misti, in c.a. e laterizi
<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	tipologia: copertura doppia falda inclinata, con manto di tegole
<i>Infissi Interni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: porte in legno, di colore bianco condizioni: componenti edilizie sostituite di recente
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: infissi in pvc, doppio vetro, di colore bianco, con zanzariere e inferiate anti intrusione condizioni: componenti edilizie sostituite di recente
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: intonaco + tinteggiatura condizioni: lo stato dei plafoni è buono, non sono richiesti interventi di ripristino e manutenzione
<i>Pareti (interne):</i>	ubicazione: in tutti i locali materiale: mattoni + intonaco + tinteggiatura condizioni: lo stato delle pareti è buono, non sono richiesti interventi di ripristino e manutenzione
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: angolo cottura, piastrelle in ceramica 15x15, di colore beige ubicazione: bagno, piastrelle in ceramica 20x20, di colore beige
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali, piastrelle in ceramica 33x33 posa diagonale, di colore beige
<i>Terrazzo:</i>	presente, con doppio accesso dal soggiorno
<i>Portone di Ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	presente tipologia: condominiale



	certificazioni: non conosciute
<i>Antifurto:</i>	non presente
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: caldaia per fornelli + acs condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: collegata alla rete pubblica condizioni: funzionante
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia/condizioni: non identificato
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio citofono condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
<i>Idrico (impianto):</i>	condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute bagno completo di apparecchi sanitari (wc, lavello, bidet, vasca/doccia)
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto centralizzato, con radiatori a parete con valvole termostatiche condizioni: funzionante
<i>Scala comune:</i>	presente rivestimento: in marmo
<i>Certificazione energetica:</i>	prodotta da Certificatore Ing. R. Gregorio indicatore dell'emissione di CO <sub>2</sub> 42,1 di kg/m <sup>2</sup> a IPE è 166,7 Kwh/m <sup>2</sup> a, che corrisponde alla <b>classe energetica F</b>
<i>Ascensore (impianto):</i>	presente
<i>Condizionamento:</i>	non presente
<i>Cantina:</i>	presente

## 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 2016 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2016

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	Mq 100,25	€ 1.773,59	€ 177.802,00
	Totale			€ 177.802,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.	€ 8.890,10
Spese insolite condominio anno in corso e anno antecedente: Le spese sono solo indicate, non si applica la detrazione	2.000,00
Ipotesi di esborso per la regolarizzazione edilizia da verificare a cura dell'aggiudicatario	€ 450,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Totale	€ 168.461,90

**Giudizio di comoda divisibilità:** non divisibile

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 168.461,90) arrotondato **€ 168.000,00**

Zibido San Giacomo, 28.04.2017

Il perito  
Arch. ANITA TEMELLINI



**ALLEGATI:**

- All. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, fax inviati, raccomandate e ricevute, corrispondenza varia
- All. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- All. C** Fotografie immobile
- All. D** Visure catastali e documentazione comunale
- All. E** Attestato di Certificazione Energetica

