

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

**Esecuzione Forzata**

CORDUSIO RMBS SECURITISATION srl - DOBANK Spa contro [REDACTED]

**N. Gen. Rep. 85-2017**

**Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi**

**ELABORATO PERITALE**

***Tecnico Incaricato: Arch. Lodovica Locatelli***

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6080  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11728*

*Cellulare: 3356723977  
e-mail: lodovicacarla.locatelli@gmail.com*

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi  
Custode: Avv. Gianmarco Rubino  
Perito: Arch. Lodovica Locatelli - Milano

I di 7



**Bene immobile sito in Milano  
Via Imbonati 33  
Lotto unico**

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Milano Via Carlo Imbonati n.33 al piano quarto, composto da 3 locali, un servizio, un ripostiglio e un balcone. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 65 circa.

**Intestazione:**

1. [redacted] pieni proprietari [redacted]

**Descrizione - provenienza:**

Nell'atto sopra indicato si descrive( All. 4 pg 1 e 2 ). " - appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto, composto da ingresso, servizio igienico, ripostiglio due locali e un balcone.

Quanto sopra risulta censito al Catasto Fabbricati di detto comune come segue: Foglio 136, mappale 304, subalterno 9, Via Carlo Imbonati n. 33 piano4 zona censuaria 2. categoria A/3, classe 2, vani 4, rendita catastale Euro 392.51 alla scheda n.58718.1 presentata all'U.T.E di Milano in data 23 luglio 2004 protocollo n. MI0501331 per diversa distribuzione spazi interni.

**COERENZE I LINEA DI CONTORNO:** Via Imbonati, appartamento di proprietà di terzi, vano scale ed enti comuni, cortile al mappale 306, altro fabbricato al mappale 303, mappale 324. Provenienza da compravendita atto a cura del Notaio Maurizio Silocchi Repertorio n.225591 del 8/10/2004 Formalità di riferimento: Trascrizione a Milano 1 il 18 ottobre 2004 ai nn. 83380/51412.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** Si tratta di una zona semi periferica; la via Imbonati era importante asse di collegamento di Milano e Limbiate, passando per Affori, costeggiato dalla tramvia intercomunale - ora Metrotranvia, a servizio di industrie un tempo presenti in quelle aree, ridossate a confine comunale milanese. Oggi è una zona in prevalenza residenziale con stabili edificati all'inizio secolo, del tipo principalmente a cortina, ed edifici di recente costruzione. Con un recente intervento di trasformazione - Maciachini Center, sulla via Imbonati e limitrofe, si sono realizzati importante complesso ad uffici, servizi e un'area verde.

**Caratteristiche zone limitrofe:** si tratta oggi di aree in prevalenza residenziali. Delimitata dalla superstrada Milano Meda sul lato Nord Est e caratterizzate dalla presenza dell'importante complesso pubblico dell'Ospedale di Niguarda e verso nord, dal Parco Nord, area verde pubblica di notevole interesse

**Servizi offerti dalla zona:** vi sono attività commerciali di dettaglio, supermercati, scuole, servizi vari, chiese - locali di vari culti, scuole, palestre, alla sede del Municipio 9 nella storica Villa Guerzoni. le aree verdi del Parco Savarino in stretta vicinanza ( entro i 600 m) e del Parco Nord (ad una distanza di circa 4 km), oltre il sopracitato Polo ospedaliero di Niguarda e la sede del Municipio 9. La zona è provvista urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici** L'area servita dalla linea di Metropolitana M3 dalle fermate di Dergano e Maciachini di circa 500 m, oltre che da linee di superficie dell'ATM.



### 3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, con cui hanno avuto inizio le operazioni peritali, effettuato con il custode, l'unità immobiliare è risultata occupata dalla proprietaria, [redacted]. Come risulta nella documentazione anagrafica reperita presso il Comune di Milano la sig. [redacted] e il sig. [redacted] risultano spostati - All. 1 e 1 bis - Inoltre i proprietari risiedono in Imbonati 33 con due figli minori.

Come indicato da ricerca effettuata presso Agenzia dell' Entrate, risultano assenti, a nome degli esecutati, contratti di locazione ( All.6 ).

### 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:** per quanto le trascrizioni si veda il successivo punto 4.2.2. Sono assenti domande giudiziali.

**4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale:** da quanto ho potuto accertare, risultano assenti procedimenti a nome dell'esecutato.( All. 8 )

**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:** per quanto accertato dalla scrivente e secondo le risultanze delle indicazioni nel atto di compravendita (All.4) sono assenti.

**4.1.4. Altre limitazioni d'uso:** per quanto accertato dalla scrivente - da lettura del rogito (All. 4), dal Regolamento di condominio (All. 10 bis), dalla nota Amministratore (All.10 ter) - sono assenti.

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici

##### 4.2.1. Iscrizioni: Iscrizione volontaria:

1. ISCRIZIONE del 18/10/2004 - Conservatoria di Milano 1 numeri 83381/16746 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di "Unicredit Banca S.p.a"- contro [redacted] risultanze da Certificato notarile agli atti di causa ( All.4 bis ).

##### 4.2.2 Pignoramento:

Verbale di pignoramento immobili trascritto - come riportato nel certificato notarile "a Milano 1 in data 01/12/2017 - nn. 6896/4649 di formalità, - emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano in data 24 dicembre 2016 n. 60922 di rep a favore di Cordisio a favore di "Cordusio RMBS Securitisation srl " contro [redacted] ( All. 4 bis ).

**4.2.3 Altro :** assente vedi Certificato notarile ( All.4 bis), Elenco formalità (All. 7, All 7 bis )

**4.2.4 Altre limitazioni d'uso:** nessuna, secondo quanto reperito dalla scrivente

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia:** Al fine di verificare la conformità edilizia ed urbanistica lo scrivente ho provveduto a compiere accesso agli atti al Comune di Milano in data 11/07/2017 per la visura della documentazione edilizia dell'immobile in Milano, in via Imbonati 33, potendo acquisire copia di Licenza d'occupazione. n. 1133 del 1932.

L'edificio è dotato Nulla Osta 45364/1929 del 22/04/1929 ( citato nell' All. 9 ) oltre che della Licenza di Occupazione n. 1133 soprannominata ( All. 9, 9bis , 9ter, quater).

Dall'atto d'acquisto si evince inoltre che " la costruzione dello stabile di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. In ordine alle opere realizzate successivamente nella porzione immobiliare in oggetto e non soggette a permesso di costruire di cui alla sopracitata scheda di variazione" (riferito a quanto indicato alla pg 1 stesso documento, alla scheda n.58718.1 presentata all'U.T.E di Milano in data 23 luglio 2004 protocollo n. MI0501331 per diversa distribuzione spazi interni vedi Visura catastale storica All.5 ) "la parte venditrice dichiara: che sono state presentate in Comune di Milano in data



15 novembre 1999 protocollo n.2124, in data 1 dicembre 1999 protocollo n.2323 e in data 17 febbraio 2000 denunce di inizio attività corredate di tutta la documentazione prescritta e dalle operazioni tecniche di asseverazione ai sensi dell'articolo 23 del D.P.R. 6 giugno 2011 n.380 così come modificato dal decreto legislativo 27 dicembre 2002 n. 301; - che trattasi di interventi eseguiti su immobili non sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica ambientale. In relazione a dette opere parte venditrice dichiara che il responsabile del Comune di Milano non ha provveduto a notificare nei termini di legge l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni e conseguentemente dette opere devono considerarsi approvate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge. Parte venditrice dichiara infine che nella porzione immobiliare in oggetto, non sono state compiute altre opere che avrebbero richiesto licenza, concessione edilizia, permesso di costruire, denuncia d'inizio attività o altro provvedimento autorizzativo espresso o tacito, e che non risultano emessi provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della citata Legge 28 febbraio n.47; garantendo che tutte le opere succitate sono state effettuate in presenza ed in conformità alla previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi e delle disciplina urbanistica edilizia urbanistica vigente all'epoca di realizzazione delle opere. Parte venditrice garantisce pertanto la perfetta regolarità edilizia ed urbanistica di quanto in oggetto". (All.4 pgg 5 e 6).

A fine della verifica di regolarità richiesta con il quesito, ho proceduto ad analizzare la rispondenza tra la planimetria del "piano tipo" contenuta nella Licenza di Occupazione ( piano superiore All. 9) con la situazione dell'immobile al momento sopralluogo nell'abitazione di cui trattasi. Dalla verifica, è risultato, che la geometria rappresentata nell'elaborato è compatibile con quanto rilevato, con la sola esclusione di alcune modifiche interne ed un balcone su corte. Le modifiche interne riguardano il bagno, con la realizzazione di un' antibagno, la riduzione dell'ampia cucina con la creazione di un ripostiglio in adiacenza. I locali bagno e cucina così modificati sono di dimensioni regolamentari (secondo il Regolamento Edilizio attuale). I serramenti esistenti garantiscono l' aero-illuminazione naturale dei locali conformi alle indicazioni del R.E, come pure le dimensioni degli stessi e l'altezza, che è invariata.

Il balcone sul prospetto interno, a cui si accede dalla finestra della cucina, mancante nelle tavole del fascicolo del fabbricato(All.9), si ripete ai vari piani dello stabile ed è correttamente riportato nella scheda catastale.

Ho chiesto, in data 23 Agosto 201, di visionare le pratiche successive alla costruzione riportate nel sopracitato atto di compravendita, relative ad opere interne. La domanda è in attesa di riscontro da parte del Comune, che ho provveduto a sollecitare. Sarà mia cura integrare la presente, nel caso in cui a seguito della lettura delle pratiche, dovessi reperire informazioni, utili alla risposta al quesito.

E' da mettere in pristino una camera, eliminando la cabina armadio lì creata; il costi tecnici relativi alle opere è € 2.500 circa.

**4.3.3 Conformità catastale:** La situazione rilevata al momento della visita è conforma a quanto indicato nella scheda catastale (All. 3), ad esclusione della cabina armadio creata in una camera, che sarà da rimuovere.

#### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Informazioni condominiali a cura dell'Amministrazione del Condominio ( All.10 e 10 bis):

- spese ordinarie 2016 totale € 2017,14 di cui insolute 4 rate € 2017,14
- spese ordinarie 2017 totale € 1855,63 di cui insolute 3 rate € 1391,73

alla data della presente come da comunicazione dell'amministrazione del Condominio.

**Cause in corso:** per quanto accertato dalla scrivente nessuna.



**Atti ablativi:** per quanto a conoscenza della scrivente nessuno

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

**6.1 Attuali proprietari:** Dal 20/09/2005 proprietari per [REDACTED] ciascuno [REDACTED] e [REDACTED] Provenienza da compravendita atto a cura del Notaio Maurizio Silocchi Repertorio n.225591 del 8/10/2004 Formalità di riferimento: Trascrizione a Milano 1 il 18 ottobre 2004 ai nn. 83380/51412.

**6.2 Precedenti proprietari (visura al ventennio All.5 – All. 4 bis certificato notarile):** Dal 04/11/1999 [REDACTED] piena proprietà derivante da compravendita a rogito Notaio Averoldi Giovanni - Repertorio 78845/14678 - trascritta a Milano 1 il 15/11/1999 ai nn.57768/38518.

Dal 28/06/1989 [REDACTED] piena proprietà - atto di divisione n.15457 di rep. Notaio Consolandi Paolo, trascritto a Milano 1 il 9 /07/1989 ai nn 31849/21931 Registrazione AP sede Milano n. 18819 del 11/07/1989 divisione n. 503722.4/1989. ( All. 4 bis certificato notarile e All. 5 Visura storica)

#### **Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Imbonati 33 Milano. Composto da a 3 locali, un servizio, un ripostiglio e un balcone. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. 65 circa.

Identificato in Catasto come segue:

#### **Intestazione:**

1. [REDACTED]

**Descrizione:** appartamento al piano quarto, composto da 3 locali, un servizio e ripostiglio, censito al NCEU al Foglio 136, mappale 304, subalterno 9, Via Carlo Imbonati n. 33 piano 4° zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, vani 4, rendita catastale Euro 392.51 ; da compravendita atto a cura del Notaio Maurizio Silocchi Repertorio n.225591 del 8/10/2004 Formalità di riferimento: Trascrizione a Milano 1 il 18 ottobre 2004 ai nn. 83380/51412.

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico:** da atto di compravendita (All.4 pag. 2) "Via Imbonati, appartamento di proprietà di terzi, vano scale ed enti comuni, cortile al mappale 306, altro fabbricato al mappale 303, mappale 324."

**Caratteristiche descrittive:** Il condominio, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della perizia, è di 5 piani fuori terra oltre un piano sottotetto. La facciata esterna presenta decori nei balconi, nelle cornici delle finestre e una zoccolatura tipo bugnato. Il portone consente l'accesso ad ingresso e da qui al vano scala; l'insieme appare in buono stato manutentivo. Nella pratica edilizia di descrive che lo stabile è costituito con "muratura in mattoni" omissis "corree di collegamento ad ogni piano solai in poutrelles con gettata di cemento" (All. 9 quater). Salita la scala, il cui intonaco è rivestito con gesso lucido ed i gradini in graniglia, dal pianerottolo al 4° piano, si accede, tramite porta tipo i blindata, alla proprietà di cui si tratta. L'ingresso spazioso disimpegna le due camere, un'ampia cucina, un servizio igienico ed un ripostiglio. I pavimenti sono rivestiti in ceramica ad esclusione di una camera con pavimento di materiale plastico, applicato su pavimento preesistente tipo legno. I plafoni e le pareti sono finite con intonaco tinteggiato; in cucina e nel servizio igienico le pareti sono rivestite in piastrelle rispettivamente sino ad h. 2 m. e 3 m circa. Il bagno è dotato di antibagno, attrezzato di 3 pezzi oltre la vasca.

L'altezza dei locali misura circa 3 m. Ad esclusione del ripostiglio, ogni locale è dotato di finestre con serramenti in pvc e vetro camera; l'oscuramento avviene con persiane; i serramenti interni sono in legno e in pvc. Dalla cucina si accede ad un balcone al piano affacciato su corte interna. Vi sono impianti idrico di carico e scarico, elettrico e d'illuminazione con punti luce a soffitto e parete, impianto a gas per cottura e per di riscaldamento autonomo dotato di caloriferi in acciaio, impianto citofonico. Di tali impianti



sono assenti le certificazioni, come pure la Certificazione di prestazione energetica. Costo dell' adeguamento degli impianti €. 3000 circa.

In alcuni punti, in prossimità del soffitto, sono rilevabili macchie di muffa. Lo stato di conservazione è medio.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. ragguglio	di	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Locale	64,19	1		64,19	Est- ovest	medie
balcone	1,8	0,33		0,54		
Totale superficie commerciale				64,73		

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Per procedere alla stima del valore venale, ho effettuato il misurazione della superficie dell'unità immobiliare di cui è causa; ho proceduto poi al reperimento di prezzi di unità abitative nella zona, simili per metratura, posizione e caratteristiche. Il prezzo unitario a mq che si individua, sarà moltiplicato per il numero di mq dell'unità da stimare.

### 8.2. Fonti di informazioni

Agenzie immobiliari / Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. Quest'ultima è risultata in linea con i prezzi individuati in casi analoghi sul web. Pertanto ho provveduto ad utilizzare i valori unitari qui indicati.

Anno 2017- Semestre 1

Provincia: Milano Comune: Milano

Fascia/zona: Periferica Codice di zona: D31

Tipologia prevalente: abitazioni civili Destinazione : Residenziale

Tipologia	Stato di conservazione Valore mercato (€/mq)	Stato di conservazione Valore mercato (€/mq)	Valori Locazione (€/mq x mese)		
Abitazione civili	Min	Max		Min	Max
normale	1750	2400		5,2	7.5

Immobile	Superficie commerciale	Valore medio €/mq	Valore
Appartamento	64,73	2.075,00	€134.314,75

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese di tecniche, circa : 5.000€	€ 5.000,00
Riduzione del valore del 5%	€ 6.465,73

### 8.5. 1 Prezzo base d'asta del lotto libero

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 122.724,02
Arrotondamento	€ 123.00,00

### 8.5.2 Prezzo base d'asta del lotto occupato



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, 20%	€ 98.40 0,00
--	--------------

Si è applicato, come indicato del quesito posto dal Signor Giudice, l'abbattimento forfettario ( del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per di vizi occulti, nonché dell'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

Milano 03/01/2017

Il perito  
Arch. Lodovica Locatelli

**ALLEGATI**

1. Certificato di famiglia ( All. 1, 1 bis)
2. Rilievo fotografico (All.2)
3. Planimetria catastale ( All. 3)
4. Atto di compravendita (All.4 e 4 bis )
5. Visura ventennale (All. 5)
6. Agenzia entrate locazioni ( All 6)
7. Ispezione Ipotecaria, elenco formalità (All.7 , 7 bis)
8. Risposta sez. Famiglia Tribunale di Milano ( All.8)
9. Documentazione relativa ad atti del Comune di Milano ( All.9 , 9 bis, 9 ter e quater)
10. Nota Amministratore con spese condominiali e regolamento ( All. 10, 10 bis e ter)
11. Nota di invio di copia dell'elaborato peritale (All.11)

