

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

**Esecuzione Forzata**

**UBI BANCA SPA**

contro



**N. Gen. Rep. 1442/2018**

**Giudice: Dott. ssa SIMONA CATERBI**  
**Custode Giudiziario: Avv. Aglieri Cristiano**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco**  
*iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12909*  
*iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11263*  
C.F. RTCNTR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278

*con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17*  
*Telefono e fax 02 36560692 - Cellulare: 347 3129596*  
*e-mail: line\_project@hotmail.it*



**Bene immobile sito in Milano (MI)  
Via Nicola Antonio Porpora n. 169  
Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di **1/2**, eseguita [REDACTED] e Piena proprietà per la quota di **1/2**, eseguita [REDACTED] **di un'appartamento** sito in Milano, Via Nicola Antonio Porpora, al civico, 29.

L'appartamento fa parte di un condominio, in buono stato di manutenzione e conservazione, ed è posta al piano terra rialzato. L'immobile è composto da ingresso, cucina, due camere, corridoio, bagno e ripostigli adibiti a camere, senza permanenza di persone, si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva lorda di mq **80,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione appartamento:**

[REDACTED] nata in Cina Repubblica Popolare il 18/9/1965 codice fiscale [REDACTED]  
[REDACTED] – Proprietà per **1/2** – in regime di comunione dei beni.  
[REDACTED] nata in Cina Repubblica Popolare il 01/06/1968 codice fiscale [REDACTED]  
[REDACTED] – Proprietà per **1/2** – in regime di comunione dei beni.

**Descrizione appartamento:**

**Fg 276 - part 320 - sub 6** – zona cens. 2 - cat A/3 - vani 4 - piano T – Via Nicola Antonio Porpora n. 169, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 72 escluse aree scoperte, rendita catastale euro 464,81.

(Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie, variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, impianto meccanografico del 30/06/1987).

**Coerenze in contorno all'appartamento, da nord in senso orario:**

proprietà di terzi, Via Carpi e proprietà di terzi, proprietà di terzi, pianerottolo e vano scale comune, cortile comune.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** periferia a traffico normale con parcheggi discreti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, commerciale

**Servizi offerti dalla zona:** in zona molto servita, con numerosi servizi e negozi, a poca distanza dal Politecnico di Milano, con fermata MM Lambrate a poca distanza. Buona la presenza di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, scuole, asili, ospedali e servizi nelle vicinanze.

**Collegamenti pubblici (Km):** 100 m.



## STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo all'interno dell'abitazione vi era una conoscente degli esecutati, la quale ha dichiarato che vi abitano due minori.

**Dal controllo presso l'Agenzia delle Entrate (all. n. 7) non risultano contratti di locazione in essere.**

### 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: Nessuno

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

##### 4.2.1. Ipoteca volontaria:

iscritta a Milano l il 01/12/2006 ai n. ri 99558/21403, in forza dell'atto di mutuo a rogito Notaio [REDACTED] in data 16/11/2006, Rep. n. 16656, per complessivi Euro 330.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 220.000,00, durata anni 30 sul bene in oggetto, **a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.** con sede in Bergamo e domicilio ipotecario eletto in Milano Via Manzoni n. 7, Codice Fiscale: 03034840169

contro [REDACTED]

e [REDACTED]

proprietà per 1/2 ciascuno.

##### 4.2.2. Pignoramenti:

atto esecutivo trascritto a Milano l il 25/07/2018 ai n. ri 60947/42354 in forza di verbale di pignoramento n. [REDACTED] emesso dal Tribunale di Milano il giorno 12/7/2018, sul bene in oggetto, **a favore di UBI BANCA S.P.A.** con sede a Bergamo, Codice Fiscale: 03053920165, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] 01/06/1968 codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1 ciascuno in regime di comunione legale.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, si evincono delle difformità, sono stati realizzati dei locali all'interno dell'abitazione. Dal sopralluogo effettuato, si è potuto verificare che tali ambienti sono adibiti ad anguste camere, ma secondo il regolamento vigente del comune di Milano e normative ASL, possono configurarsi esclusivamente come ripostigli, senza permanenza di persone.

Inoltre si è riscontrato, che nella planimetria catastale (**scheda presentata in data 30.12.1939**), essendo questa molto vetusta non è stata riportata graficamente una finestra nel locale cucina.

Per queste difformità riscontrate, l'eventuale futuro acquirente potrà provvedere alla regolarizzazione della stessa, mediante la presentazione di pratica edilizia o sanatoria (CIAL o Sanatoria come da LEGGE 11 novembre 2014. n. 164 - semplificazioni ed altre misure in materia edilizia - moduli edilizi unificati approvati da Regione Lombardia con la DGR X/6894 del 17 luglio



2017, contenenti gli aggiornamenti regionali dei moduli nazionali approvati dalle Conferenze Unificate Governo, Regioni ed Enti Locali del 4 maggio 2017 e del 6 luglio 2017) con relativo aggiornamento catastale.

**Tali documentazioni, comprese di oblazione, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 3.000,00**

Sono stati richiesti gli atti di fabbrica in Comune di Milano PG 22347/2019, ma ancora con nessun esito. Sarà premura del perito eventualmente integrare con quanto rinvenuto presso l'ente preposto.

**4.3.2. Conformità catastale:** dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, si evincono difformità, come nel punto precedente.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16	€ 1.700,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18	€ 1.700,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 000,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 7.163,93</b>
<b>(doc. all. n. 8 – 8.1 – 8.2)</b>	
Spesa straordinaria manutenzione tetto	€ 000,00
Cause in corso: nessuna.	
Atti ablativi: nessuno.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. Attuali proprietari e precedenti (ventennio):

Dall'esame dei Registri Immobiliari di Milano 1 a tutto il giorno 04/02/2019 l'unità immobiliare in oggetto risulta di proprietà di [REDACTED] nato in Cina Repubblica Popolare 18/09/1965 codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

Anteriormente al ventennio il bene in oggetto era di proprietà esclusiva della società:

[REDACTED] s.p.a. con sede in Milano, Cod Fisc. [REDACTED] in forza di titoli ultraventennali pacifici e non contestati, così come risultante dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Con atto in autentica notaio [REDACTED] in data 23/02/1983 n. 4123/374 la società [REDACTED] con sede in Milano, Cod Fisc. [REDACTED] trasferiva la propria sede da Milano in Cinisello Balsamo, invariato il codice fiscale proprietà per 1/1 dei beni di compendio.

Con atto in autentica notaio [REDACTED] in data 03/12/1987 n. 29604/2858 la società [REDACTED]

[REDACTED] propria sede da Cinisello Balsamo in Milano, invariato il codice fiscale proprietà per 1/1 dei beni di compendio con scrittura privata autenticata dal notaio [REDACTED]

[REDACTED] 01/1990 ai nn. 4623/3748 la società [REDACTED] a seguito del decesso del socio accomandatario gerente [REDACTED] avvenuto in data 01/06/1989 ha deliberato di affidare l'amministrazione e la rappresentanza della società ai due soci [REDACTED] nata a Milano il 23/02/1954 e [REDACTED] nata a Milano il 17/09/1956 che hanno assunto la qualità di socie accomandatariere gerenti e di modificare in conformità la



\_\_\_\_\_ sociale come segue \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ con sede in Milano proprietà per 1/1 dei beni di  
compendio, con scrittura privata autenticata dal notaio Notaio di Milano  
in data 20/10/1995 al n. 1935/652 di rep trascritta a Milano l' 09/07/1998 ai  
nn. 28445/19837 la società \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ con sede in Milano codice fiscale 03288390150  
cambiava denominazione in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ con sede in Milano codice fiscale 03288390150  
proprietà per 1/1 dei beni di compendio con atto di assegnazione a socio  
ai sensi dell'art. 29 legge n. 449/97 in autentica notaio Antonio Tremolada  
del 09/06/1999 n. 99344 di rep trascritta il 16/06/1999 ai nn. 30918/20793 il  
bene in oggetto veniva acquistato dalla signora: \_\_\_\_\_ nata  
a Milano il 25/10/1959 codice fiscale \_\_\_\_\_ proprietà per  
1/1.

Con atto di compravendita a rogito Notaio \_\_\_\_\_ di Sesto San  
Giovanni (MI) in data 06/02/2002, Rep. n. 81738, trascritto a Milano l'  
11/02/2002 ai n. ri 9627/6817, il bene in oggetto veniva acquistato dalla  
signora: \_\_\_\_\_ nata in Cina Repubblica Popolare il giorno  
8/3/1979 codice fiscale \_\_\_\_\_ proprietà per 1/1.

Con atto di compravendita in autentica Notaio \_\_\_\_\_ di Milano  
in data 16/11/2006, Rep. n. 16655/12727, trascritto a Milano l' 01/12/2006  
ai n. ri 99557/58568, il bene in oggetto veniva acquistato dai signori: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nato in Cina Repubblica Popolare il 18/09/1965 codice fiscale  
\_\_\_\_\_ proprietà per 1/2 ciascuno in regime di legale dei  
beni.

Riferito limitatamente a corpo unico.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. **L'immobile è stato costruito precedentemente al 1 settembre 1967**  
(scheda presentata in data 30.12.1939).

### Descrizione appartamento di cui al punto A

**A.** Piena proprietà per la quota di **1/2**, eseguita \_\_\_\_\_ e Piena  
proprietà per la quota di **1/2**, eseguita \_\_\_\_\_ **di un'appartamento**  
sito in Milano, Via Nicola Antonio Porpora, al civico, 29.

L'appartamento fa parte di un condominio, in buono stato di manutenzione e  
conservazione, ed è posta al piano terra rialzato. L'immobile è composto da  
ingresso, cucina, due camere, corridoio, bagno e ripostigli adibiti a camere,  
senza permanenza di persone, si presenta in pessimo stato di manutenzione e  
conservazione.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva lorda di mq **80,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

#### **Intestazione appartamento:**

\_\_\_\_\_ nato in Cina Repubblica Popolare il 18/9/1965 codice fiscale \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



(Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie, variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, impianto meccanografico del 30/06/1987).

**Coerenze in contorno all'appartamento, da nord in senso orario:**

proprietà di terzi, Via Carpi e proprietà di terzi, proprietà di terzi, pianerottolo e vano scale comune, cortile comune.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3,30 m locali.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Terra</b>					
Abitazione	80,00	1,00	80,00	Nord/Sud	Pessime
<b>Totale</b>	<b>80,00</b>		<b>80,00</b>		
			<b>Arr. 80,00</b>		
<b>Totale</b>			<b>Arr. 80,00</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni forati o doppio uni e c.a. strutture portanti.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):* materiale: in c.a.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):* tipologia: tipo prefabbricato in c.a.  
Condizione: non verificata.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):* tipologia: portante, intonaco tinteggiato per esterni.  
Condizioni: buone.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: piana in cls.  
Condizioni: buona.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno tamburato.  
Condizioni: pessimi.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno e vetro.  
Condizioni: pessimi.  
Protezioni esterne: avvolgibili.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e pitturato. Condizioni: pessimi. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + tinteggiatura e in altri locali con carte da parati. Condizioni: pessimi. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, materiale: ceramica in discrete condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa. Materiale: ceramica in discrete condizioni. Pavimentazione bagno: ceramica in pessime condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in legno blindata in discrete condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: autonoma. Condizione: funzionante. Certificazione: non conosciuta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina. Condizioni: non verificate. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: non a norma. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: autonoma. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, centralino. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio. Condizioni: discreto. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari. Condizioni: pessime. Certificazioni: non conosciute. Bagno completo di quattro apparecchi. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato. alimentazione: metano, corpi scaldanti termosifoni in alluminio. Condizioni: discreto. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Certificazione energetica: non fornita durante il sopralluogo.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Ascensore(impianto) non presente.

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

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

#### Valutazione - Metodo Comparativo

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

		Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)
Fonte	Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili simili correntemente offerti sul mercato immobiliare.	€ 1.400	€ 2.000
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (I Semestre 2018)	€ 1.450	€ 1.750
Parametro utilizzato (€/Mq)		<u>€ 1.450</u>	

#### Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità discreto sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione e metratura commerciale. Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 1.400 e i 2.000 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **1.450 €/mq**.

#### 8.2. Fonti di informazioni:

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Milano (MI).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - o Rilevazione prezzi di mercato anno 2017/2018 Prezziario Imm. re di Milano e provincia.
  - o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° Semestre 2018;
  - o Borsino Immobiliare - 1° Semestre 2018.



8.3.	Valutazioni corpi			
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	80,00	€ 116.000,00	€ 116.000,00
<b>TOTALE</b>			€ 116.000,00	€ 116.000,00

#### 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 per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>- € 5.880,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	<b>- € 3.000,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese insolite biennio condominio:	<b>- € 3.400,00</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** l'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	<b>€ 103.720,00</b>
--	---------------------

Milano, 05.02.2019

**Il Perito**  
 Arch. Anna Teresa Ritacco



**Allegati:**

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visura storica per immobile;
- 4 - Planimetria catastale;
- 5 - Estratto di mappa;
- 6 - Atto di provenienza;
- 7 - Documento Agenzia delle Entrate;
- 8 - 8.1 - 8.2 - Spese insolute condominio.

