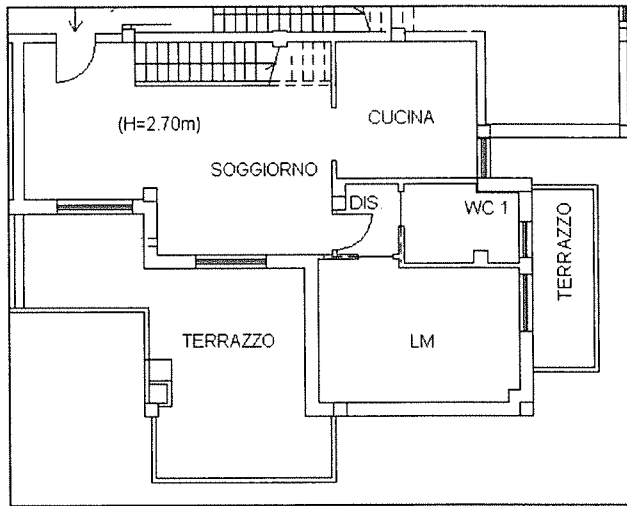
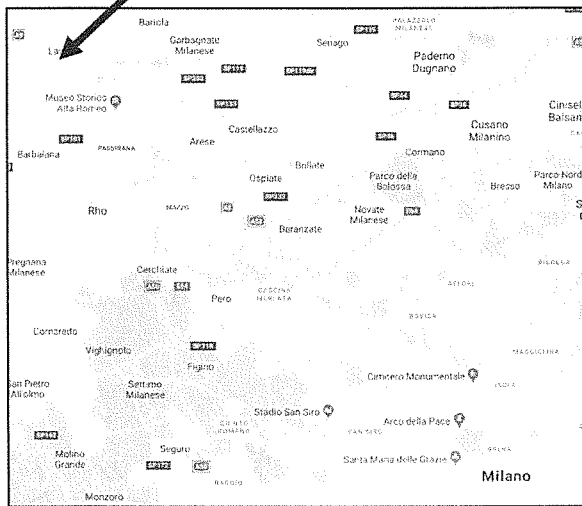
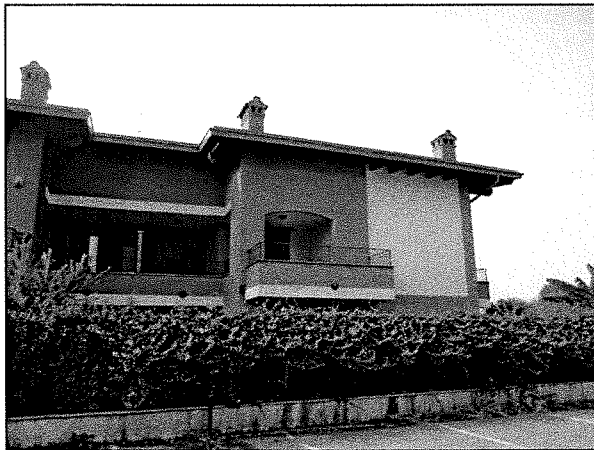


# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Esecuzione Forzata

contro



R.G.E. 2339/2016

Giudice: Dott.ssa Caterina TRENTINI  
Custode Giudiziario: Avv. Daniele Portinaro

### ELABORATO PERITALE

**Tecnico Incaricato: Arch. Rossana Bettera**  
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 13329  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10892  
C.F. BTTRSN74E56F205S – P.IVA N. 03770340960

con studio in Rodano (MI) – Via dei Tigli .n.15  
Fax 02/95321333 - e-mail: [studioarch2.bettera@fiscali.it](mailto:studioarch2.bettera@fiscali.it)

Giudice: Dott. Caterina TRENTINI  
Custode Giudiziario: Avv. Daniele Portinaro  
Perito: Arch. Rossana Bettera



**Bene immobile sito in Lainate (MI)  
Via val Seriana, 41/B**

**Lotto 1 – Appartamento con cantina e box**

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

**A. Appartamento con cantina: Proprietà per la quota di 1/1** di unità immobiliare sita in Lainate (MI) via val Seriana, 41/B

Composto da: a piano primo, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due terrazzi, a piano secondo/sottotetto s.p.p. con annesso vano di cantina a piano interrato  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 125 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:** ~~ROSSANA BETTERA nato a BOLLATE il 09/10/1949 C.A. 1142700027741 - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni~~

**descrizione:**

**Foglio: 11 Particella: 1164 Sub.: 52**, Cat A/2; classe 4, consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale: Totale: 107 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 103 m<sup>2</sup>- posto al piano 1-2-S1; rendita € 406,71.

Indirizzo Via Val Seriana n. 41 piano: 1-2-S1 edificio B;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze:**

**dell'appartamento a piano primo, da nord in senso orario:** prospetto su altra u.i. per due lati, altra u.i., enti comuni da cui si accede, altra u.i., ancora prospetto su altra u.i..

**del sottotetto a piano secondo, da nord in senso orario:** vuoto su cortile, altre u.i. su due lati, vuoto su cortile

**della cantina, da nord in senso orario:** altra u.i., corridoio comune per due lati, altre u.i..

**B. Autorimessa: Proprietà per la quota di 1/1** di unità immobiliare sita in Lainate (MI) via val Seriana, 41/B

Composto da: autorimessa doppia in lunghezza.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 28 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:** ~~ROSSANA BETTERA nato a BOLLATE il 09/10/1949 C.A. 1142700027741 - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni~~

**descrizione:**

**Foglio: 11 Particella: 1164 Sub.: 42**, Cat C/6; classe 5, consistenza 25mq, Superficie Catastale: Totale: 27 m<sup>2</sup> - posto al piano S1; rendita € 58,10.

Indirizzo Via Val Seriana n. 41 piano: S1 edificio B;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze:**

**da nord in senso orario:** terrapieno, altro box, corsia comune di manovra, altro box

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Caratteristiche zona:**

L'immobile in cui è ubicata l'u.i. oggetto del pignoramento si trova nel comune di Lainate, comune di oltre 25.500 abitanti nella zona Nord della provincia (ora Città Metropolitana) di Milano. L'abitato dista circa 21km dal centro di Milano.

L'immobile in oggetto si trova in via Val Seriana, in zona piuttosto periferica del territorio comunale, a circa 2km dal Comune. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali.

Il traffico veicolare su via val Seriana è prettamente locale.

Giudice: Dott. Caterina TRENTINI

Custode Giudiziario: Avv. Daniele Portinaro

Perito: Arch. Rossana Bettera



- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale a media densità.
- Servizi offerti dalla zona:** La zona ha prevalente carattere residenziale. Le scuole, dell'infanzia, primaria e media si trovano a circa 6km. Vigili urbani a circa 200m. A Lainate si trova un poliambulatorio a circa 3km. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Collegamenti pubblici (Km):** Lainate non è servita dalle linee ferroviarie suburbane, la stazione più vicina si trova a Rho (linee S5 Varese-Pioltello Limito-Treviglio, S6 Novara-Pioltello Limito-Treviglio, S11 Chiasso-Milano Porta Garibaldi-Rho), a circa 6 km dall'immobile in oggetto. Nella stazione di Rho-Fiera a circa 11km dall'immobile, transitano anche treni della linea alta velocità Torino-Milano. Sempre a 11km circa si trova la fermata Rho-Fiera della linea 1 della metropolitana milanese. E' presente un sistema urbano di autobus.
- L'autostrada A8 Milano-Varese, che collega al sistema delle tangenziali milanesi, dista circa 1km. Da Lainate inizia l'autostrada A9 Lainate-Como-Chiasso che collega direttamente con la Svizzera.

### 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode, l'unità immobiliare veniva mostrata dal debitore e risultava libera da persone ma occupata dagli arredi. **(si veda l'allegato 1 - documentazione fotografica).**

Il sottoscritto ha presentato richiesta ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione o comodati, l'Agenzia riferiva che. *"i soggetti indicati nella sua richiesta non risultano aver mai registrato contratti di locazione tuttora vigenti in qualità di dante causa relativamente agli immobili pignorati"*.

Si veda l'allegato 13 comunicazione Agenzia delle Entrate.

### 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: **Nessuno che risulti trascritto.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno che risulti trascritto.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: - **Nessuno che risulti trascritto**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- **Vincolo di pertinenzialità** trascritto a Milano 2 il 21/12/2006 nn. ~~107750/100107~~ atto Notaio ~~Salvo Morosini~~ con il quale viene costituito vincolo di pertinenzialità **tra la rimessa sub. 42 e l'abitazione sub. 52**

- **servitù** trascritta a milano ~~21/10/11/2007~~ con ~~170506/00861~~ atto Notaio ~~Salvo Morosini~~ ~~8801~~ di prop. del ~~25/10/2007~~ servitù **di passo** a favore del mapp. 1168 **a carico del mapp. 1164 sub. 45 bene comune non censibile**

L'Atto di provenienza fa espressamente riferimento al **Regolamento di Condominio:**

l'acquisto dell'immobile implica l'accettazione del Regolamento stesso.

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (Certificato Notarile prodotto dal Creditore Procedente in data 18/10/2016 e elenco formalità estratto dal sottoscritto - allegato 15 alla presente)

##### Ipoteca volontaria:

Iscritta a Milano 2 il ~~17/07/2011~~ mp. n. ~~1007~~ rg. ~~00000~~ importo totale ~~€ 270.000~~, capitale ~~€ 180.000~~ della durata di anni ~~22~~.

A favore di: **Banca Popolare di Milano spa**

Contro: ~~CONZONI Roberto nato a~~ ~~SOLELLE~~ ~~il 29/10/1940~~ C.F. ~~PTNDR10R001040R~~



**Ipoteca giudiziaria:**

Iscritta a Milano 2 il 10/07/2016 p. 1007/1900 importo totale € 30.000, capitale € 10.000

**A favore di:** [REDACTED]**Contro:** PONTONI Tiberto - BOLLEATE il 27/10/19/10 C.F. PN77DR40R00A940R**Ipoteca giudiziaria:**

Iscritta a Milano 2 il 10/07/2016 p. 1007/1900 importo totale € 20.000, capitale € 10.000,00

**A favore di:** [REDACTED]**Contro:** PONTONI Tiberto - BOLLEATE il 27/10/19/10 C.F. PN77DR40R00A940R**Ipoteca giudiziaria:**

Iscritta a Milano 2 il 10/07/2016 p. 1007/1900 importo totale € 40.000,00, capitale € 10.000

**A favore di:** [REDACTED]**Contro:** PONTONI Tiberto - BOLLEATE il 27/10/19/10 C.F. PN77DR40R00A940R**4.2.2. Pignoramenti:****Pignoramento:**

trascritto a Milano 2 in data 18/10/2016 p. 74110/110707

**A favore di:** [REDACTED]**Contro:** PONTONI Tiberto - BOLLEATE il 27/10/19/10 C.F. PN77DR40R00A940R**4.2.3. Altre trascrizioni:** nessuna che risulti trascritta.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:** nessuna che risulti trascritta.

Si precisa che quasi tutte le formalità sopra indicate si riferiscono al certificato notarile in data 18/10/2016

**Lo scrivente ha estratto elenco delle formalità aggiornato alla data della perizia.**

**Vedi allegato 15 ispezioni ipotecarie estratte dal sottoscritto.**

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

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** Nell'Atto di provenienza si riporta che la opere di costruzione sono state eseguite in forza di:

- Permesso di Costruire 6/2004rilasciato dal comune di Lainate in data 01/03/2004 p.e. n. p016/203;
- D.I.A. in variante in data 14/04/2006 prot. 11992 p.e. n. 108;
- D.I.A. per ampliamento e recupero sottotetto in data 26/06/2006 prot. 19435 p.e. 196/06
- D.I.A. in variante alla sopra citata 196/06 del 04/06/2007 prot. 18668 p.e. 165/07

Il sottoscritto ha estratto copia degli atti sopra citati. Dal confronto tra lo stato di fatto e gli ultimi elaborati grafici depositati in comune non si sono riscontrate difformità. (vedi copie estratti allegato 10)

**4.3.2. Conformità catastale:** Dal confronto tra stato di fatto e planimetria catastale non si sono riscontrate difformità.

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

Il sottoscritto ha richiesto informazioni in merito alle spese condominiali all'Amministrazione del condominio, sia in merito a eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio.

Si rimanda a quanto inviato dall'amministratore (vedi allegato 12).

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017	€ 1.444,29
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018 (preventivo)	€ 1.242,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute:	-



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 15.142,28

Chiaramente, resteranno a carico dell'acquirente solo le spese di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI:

6.1 Attuali intestatari

L'immobile sopra descritto è pervenuto all'attuale proprietario per atto di compravendita... trascritto a Milano 2 il... ha venduto i beni al foglio 11 mappale 1164 sub. 52 all'attuale proprietario sig. - allegato 3 alla presente.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Anteriormente al ventennio il terreno censito con il foglio 11 mappale 48 (dal quale i mappali 1164 e 1165) risultavano intestati a:

- List of names and identification numbers (C.F., P.N.T.M.) for previous owners, including Bianchi Virginia, Romanò Giuseppina, Bianchi Annella, Bianchi Francesco, Bianchi Marco, Bianchi Lucia, Bianchi Maria, Bianchi Virginia, and Bianchi Roberto.

- successione in morte di Bianchi Giovanni deceduto a... denuncia di successione presentata all'ufficio del registro di Phe n. 28...

- successione in morte di Bianchi Annella deceduta a... denuncia di successione presentata all'ufficio del registro di Phe n. 200...

- unione di usufrutto in... cultura presentata il...

- successione in morte di Bianchi Bernardo deceduto a... denuncia di successione presentata presso l'ufficio del registro di Phe n. 25...

- successione in morte di Bianchi Maria deceduta il... denuncia di successione presentata presso l'ufficio del registro di Phe in data...

- accettazione tacita di eredità... in morte di Bianchi Bernardo a favore di...

- accettazione tacita di eredità... in data...





**Tabella di calcolo superficie commerciale**

Locale	Superficie netta	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
<b>PIANO PRIMO</b>					
<b>Appartamento</b>	<b>61,05</b>	<b>71,57</b>	<b>1</b>	<b>71,57</b>	<b>Discrete</b>
<b>Balcone</b>	<b>28,96</b>	<b>30,16</b>	<b>0,25</b>	<b>7,54</b>	<b>Discrete</b>
<b>PIANO</b>					
<b>Sottotetto</b>	<b>79,96</b>	<b>90,01</b>	<b>0,5</b>	<b>45,01</b>	<b>Discrete</b>
<b>PIANO INTERRATO</b>					
<b>Cantina</b>	<b>2,44</b>	<b>3,65</b>	<b>0,2</b>	<b>0,73</b>	<b>Discrete</b>
<b>TOTALE</b>				<b>124,85</b>	

\* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.

**Caratteristiche descrittive:**

Strutture verticali (struttura):	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Muratura (struttura):	tipologia: muri esterni in laterizio finiti in parte in mattoni faccia a vista ed in parte in intonaco e finteeggiatura Condizioni: stato conservativo discreto
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: a falde Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno Condizioni : discrete
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno con vetro doppio Condizioni: discrete Protezioni esterne: persiane in legno.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: bagno e cucina; materiale: ceramica Condizioni: discrete
Pavimenti (componente edilizia):	ubicazione: tutto l'alloggio ad eccezione del bagno e del sottotetto; materiale: parquet ubicazione: bagno e sottotetto; gres ceramico Condizioni: discrete
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta blindata rivestita in legno Condizioni: discrete
Termico (impianto):	tipologia: autonomo con caldaia posta sul balcone; Condizioni : non verificato Certificazioni: non conosciute
Scala interna (componente edilizia):	tipologia: a rampe; materiale: struttura metallica, gradini in legno Condizioni : non verificato



Certificazione energetica:	APE reperito dal sottoscritto. Classe energetica E con consumo 132.21 kWh/mqa . (vedi allegato 14)
Ascensore (impianto)	Condominiale presente Condizione: - Certificazioni: -

**B. Autorimessa: Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Lainate (MI) via val Seriana, 41/B**

Composto da: autorimessa doppia in lunghezza.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 28 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:** ~~ROSSANA BETTERA - LAINATE IL 09/11/2015 - C/1164/1166 - Proprietà~~  
~~di un regime di superficie~~

**descrizione:**

**Foglio: 11 Particella: 1164 Sub.: 42,** Cat C/6; classe 5, consistenza 25mq, Superficie Catastale: Totale: 27 m<sup>2</sup> - posto al piano S1; rendita € 58,10.

Indirizzo Via Val Seriana n. 41 piano: S1 edificio B;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze:**

**da nord in senso orario:** terrapieno, altro box, corsia comune di manovra, altro box

**Tabella di calcolo superficie commerciale**

Locale	Superficie netta	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
<b>PIANO INTERRATO</b>					
<b>Box doppio</b>	<b>26,16</b>	<b>28,44</b>	<b>1</b>	<b>28,44</b>	<b>Discrete</b>
<b>TOTALE</b>				<b>28,44</b>	

\* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.

**Caratteristiche descrittive**

Strutture verticali (struttura):	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Muratura (struttura):	tipologia: muri esterni in laterizio finiti in parte in mattoni faccia a vista ed in parte in intonaco e finteeggiatura Condizioni: stato conservativo discreto
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: a falde Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pavimenti : (componente edilizia):	materiale: battuto di cemento Condizioni: discrete
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: basculante metallica Condizioni: discrete





Ascensore (impianto)	Condominiale presente Condizione: - Certificazioni: -
----------------------	---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Il P.P.V.M: Più Probabile Valore di Mercato è determinato secondo i seguenti criteri:

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata;
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo;
- I sottostanti procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità;
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma; comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile;
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

### 8.2. Fonti di informazioni

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il del FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

### 8.3. Valutazioni corpi

Immobile	Superficie commerciale	Valore medio intero ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
<b>Appartamento sottotetto e cantina</b>	<b>124,8</b>	<b>€ 185.000,00</b>	<b>€ 185.000,00</b>
<b>TOTALE</b>			<b>€ 185.000,00</b>

Immobile	Superficie commerciale	Valore medio intero ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
<b>Box doppio</b>	<b>28,4</b>	<b>€ 25.000,00</b>	<b>€ 25.000,00</b>
<b>TOTALE</b>			<b>€ 25.000,00</b>

**TOTALE APPARTAMENTO CON CANTINA E BOX € 210.000,00.**



#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima relativi all'intero lotto

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 10.500,00
Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti e ristrutturazione: dichiarazioni di conformità impianti	€ 300,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	n.p.
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	n.p.
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	n.p.
Spese tecniche di regolarizzazione: per aggiornamento scheda catastale	n.p.
<b>Totale quota relativa a 1/1:</b>	<b>€ 10.800,00</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità:

Divisibilità non pertinente, proprietà per 1/1. Per completezza il lotto consta della di un appartamento di circa 125 mq commerciali. Si precisa che l'appartamento, potrebbe essere divisibile creando una bussola d'ingresso e mantenere l'attuale appartamento a piano primo ed effettuare opere utili al recupero del sottotetto per creare un appartamento a piano secondo/sottotetto. Bisognerebbe inoltre dividere sia l'impianto elettrico che l'impianto idraulico e di riscaldamento. Una eventuale divisione comporterebbe costi elevati che renderebbero l'operazione anti economica.

#### 8.5 Prezzo che si propone per l'intero lotto (1/1) al netto delle decurtazioni:

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO della quota di 1/1 della **proprietà** dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova **al netto delle decurtazioni - libero** - a corpo:

**€ 199.200,00**

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO della quota di 1/1 della **proprietà** dell'immobile **al netto delle decurtazioni - occupato** - a corpo:

**€ 149.400,00**

