

---

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

**Esecuzione Forzata**  
**Condominio di Via Bramante 8**  
contro

[REDACTED]  
[REDACTED]

REP. Gen. Esecuzione Immobiliare N° 439/ 2015

Giudice: Dott. ssa Francesca Cataudella  
già Dott. ssa Francesca Romana Bisegna

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Paolo Malcaus**  
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 1419  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10830  
C.F. MLCPLA40L02F158W - P.IVA N. 02017450152

studio in Milano - Via Landolfo n.1  
Telefono e fax 02.874572/02.86463575  
e-mail: studiomalcaus@gmail.com

**Assistente: dott.ssa. Elena Simona Mengoni**

Giudice: Dott. ssa Francesca Cataudella  
già Dott. ssa Francesca Romana Bisegna

Custode: SIVAG  
Perito: Arch. Paolo Malcaus



**Bene immobile sito in Limbiate (MB)  
Via Bramante , n° 8**

**A. Piena proprietà** per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Donato Bramante n° 8 , Limbiate (MB) P 4- S1  
Composto da due locali oltre cucina, servizio igienico , ed accessori.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **80 circa** ( come già identificata nella Visura Storica per Immobile dall' Agenzia delle Entrate)

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

signora [REDACTED] 50%  
signor [REDACTED] 50%

**descrizione:**

**Fg.41 Part.130 Sub.82:** Cat A/3, classe 2, consistenza vani 5, piano 4 -S1,  
rendita catastale € 258,23

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

proprietà terzi e giardino condominiale , proprietà di terzi , proprietà di terzi e giardino condominiale ( come risulta dal Mutuo Ipotecario del 13.04.2005 repertorio n. 21154 raccolta n. 11945 a firma del Notaio [REDACTED] )

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** area decentrata -

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**Servizi offerti dalla zona:**

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

Collegamenti pubblici : **difficili**

**3. STATO DI POSSESSO**

L'unità immobiliare risulta occupata da due parenti di uno dei due esecutati; ciò su dichiarazione espressa del figlio degli esecutati .

Delle persone, di cui non si conoscono gli estremi identificativi; in ogni caso non

Esiste un Contratto di Locazione registrato.

**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:

**Creditore procedente: Condominio di Via Bramante n° 8- Limbiate (MB)**

**Intervenuti: Unicredit Banca per la cassa Spa del 9.12.2015**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

**Regime di separazione dei beni**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non individuato**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Non individuato**

Giudice: Dott. ssa Francesca Cataudella  
già Dott. ssa Francesca Romana Bisegna

2

Custode: SIVAG  
Perito: Arch. Paolo Malcaus

#### 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 la signora [REDACTED] e il [REDACTED] a favore di Unicredit Banca per la cassa Spa atto a firma del Dott. [REDACTED] Milanese in data in data 13.04.2005 n. 21154/11945 ( già agli Atti)

Erogazione Mutuo : € 100.000,00  
Importo ipoteca : € 200 .000,00  
Riferito limitatamente a corpo unico.

##### 4.2.1. Pignoramenti:

Pignoramento: Atto di Pignoramento contro la signora [REDACTED] e il signor [REDACTED] a favore del Condominio di Via Bramante in data 3.03.2015; trascritto a Milano 2 in data 3 .04.2015 ai nn. 30373/20372.  
Riferito limitatamente a corpo unico.

##### 4.2.3. Altre trascrizioni:

###### Intervenuti:

Istanza di intervento Unicredit Banca per la cassa Spa del 9.12.2015  
( Ipoteca volontaria )

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

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

##### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Varianti non essenziali

###### 4.3.1. Conformità catastale:

difformità riscontrate  
chiusura ed apertura di porta e ubicazione della vasca ( parzialmente incassata) e  
rigonfiamento impianti . ( Doc.5)

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

Spese ordinarie annue di gestione unità immobile anno 2014/15	€ 6.701.85
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16	non trasmesso
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 15.506,05 (*)
Spesa straordinaria manutenzione tetto	NO
Cause in corso: credito Condominio	
Atti ablativi: già noti	

(\*) Come da documentazione allegata (Doc. 4) a firma dell'Amministratore del Condominio geom. [REDACTED]

Giudice: Dott. ssa Francesca Cataudella  
già Dott. ssa Francesca Romana Bisegna

Custode: SIVAG  
Perito: Arch. Paolo Malcaus

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

la signora [REDACTED] per la quota di 50/100 e il signor [REDACTED] per la quota di 50/100 proprietari dal 13.04.2005 ad oggi in forza di Atto di Compravendita a firma del Dott. [REDACTED] (notaio in Nova Milanese n. di repertorio 21153/11944 , trascritto a Milano 2 in data 19.04.2005 ai nn. 55744/28680 ( Doc.1)

( **Acquisto all'Asta**)

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio): Estratto dal Certificato Notarile del 7 aprile 2015 a firma del Notaio dr. [REDACTED] ( Doc.2)

6.2.1 Decreto di Trasferimento immobili del Tribunale di Milano in data 20.04.2004 ai nn. 892/2004 trascritto a Milano 2 in data 6.05.2004 ai nn. 62455/31139 ed in data 10.05.2004 ai nn. 64978/32460.

Riferito limitatamente a corpo unico.

Precedenti al ventennio:

6.2.2 Atto di fusione per incorporazione della società " [REDACTED] nella società " [REDACTED] " con sede in Trezzano Sul Naviglio, ricevuto i data 19.12.1995 dal [REDACTED] rep. n. 38028/7422 trascritto a Milano 2 il 11.01.1996 ai nn. 3303/2606

Riferito limitatamente a corpo unico.

**Nota del Perito:**

Nel Certificato Notarile a firma del dr. [REDACTED] is alla lettera "c)" riscontriamo una segnalazione di Atto di Compravendita che di seguito riportiamo:

*"c) atto di compravendita autenticato dal notaio Luciano Quaggia di Milano in data 30 gennaio 1998 repertorio n. 163188 trascritto a Milano 2 in data 9 febbraio 1998 ai nn. 8660/6448"*

Il P.E. segnala che quanto sopra riportato non risulta sostenuto da prove documentali.

Si richiama a tale proposito la **Visura Storica per Immobile ( Doc.6)**, in tale documento non appare il predetto atto.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- Dalla Visura Storica: individuazione impianto meccanografico del 30.6.1987
- Nel certificato Notarile , il Notaio *.....* non identifica il numero di Nulla Osta ad edificare né l'anno.
- Primo documento: proprietà S.P.A. *.....* in Roma in possesso fino a 31.12.1982.
- Dal Contratto di Compravendita a firma del Notaio dr. *.....* rep. 21153 racc. 11944 del 13.04.2005 si evince una Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Limbiate in data 16.2.1966 n° 2654 rinnovata in data 10.1.1967.

### Descrizione appartamento di cui al punto A

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento sito in Via Donato Bramante n° 8 , Limbiate (MB) P 4- S1.  
Composto da due locali oltre cucina, servizio igienico , ed accessori.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 80 circa ( come già identificata nella Visura Storica per Immobile dall'Agenzia delle Entrate)

#### Identificato in Catasto come segue:

##### intestazione:

signora *.....* 50%

signor *.....* 50%

##### descrizione:

Fg.41 Part.130 Sub.82, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 5; posto al piano 4 -S1;  
rendita catastale € 258,23

##### Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

proprietà terzi e giardino condominiale , proprietà di terzi, proprietà di terzi , proprietà di terzi e giardino condominiale ( come risulta dal Mutuo Ipotecario del 13.04.2005 repertorio n. 21154 raccolta n. 11945 a firma del Notaio dr. *.....* )

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di ml 3.20

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano primo					
Appartamento	79,00	1	79,00	N/N-O	Sufficiente
Balcone	1	-	1	-	-
Totale	80,00		80,00		
Totale arrotondato			80,00		
			(visura storica)		

Si rimanda alla "Valutazione Economica del Bene" in allegato.

(Doc. 7)

*In sostituzione della precedente pagina 5 del 13.12.2016*

Giudice: Dott. ssa Francesca Cataudella  
già Dott. ssa Francesca Romana Bisegna

5

Custode: SIVAG  
Perito: Arch. Paolo Malcaus

**Caratteristiche descrittive:**

*Fondazioni (struttura):* materiale / tipologia: non conosciute – verosimilmente c.a.

*Strutture verticali (struttura):* materiale: cemento armato

*Travi (struttura):* materiale: cemento armato

*Solai (struttura):* tipologia: in laterocemento

*Muratura (struttura):* tamponamento in forati- non portante

*Copertura (struttura e rivestimento):* Non rilevabile ( verosimilmente a falda)

*Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno  
Condizioni : sufficiente

*Infissi esterni (componente edilizia):* Tipologia: verosimilmente in pvc.  
Vetro a taglio termico ( caratteristiche non rilevate)  
Condizioni: sufficiente  
Protezioni esterne:avvolgibili in pvc.

*Plafoni(componente edilizia):* materiale: rasatura a gesso tinteggiato  
Stato di conservazione = S.d.c.: sufficiente

*Pareti (interne):* materiale: forati +intonaco+tinteggiatura  
S.d.c. : sufficiente

*Rivestimento (componente edilizia):* **Servizio igienico:**  
ceramica piastrelle cm 20x24 e 5 x 20 colore chiaro;  
h. ml. 2,00 ( a disegno)  
**Cucina:**  
ceramica piastrelle cm 10x10 colore chiaro ;  
h. ml.1,60

*In sostituzione della precedente pagina 6 del 13.12.2016*

Giudice: Dott. ssa Francesca Cataudella  
già Dott. ssa Francesca Romana Bisegna

6

Custode: SIVAG  
Perito: Arch. Paolo Malcaus

*Pavimenti*

(componente edilizia): **Soggiorno/camera:**  
ceramica quadrotti cm 33x33, colore marrone chiaro

**Cucina:**  
ceramica quadrotti cm 33x33, colore marrone chiaro

**Servizio igienico:**  
ceramica quadrotti cm 33x33, colore chiaro

*Portone di ingresso*

(componente edilizia): tipologia: porta blindata rivestimento in legno

*Antenna collettiva*

(componente edilizia): tipologia: centralizzata  
Condizione: funzionante  
Certificazione = **non conosciuta**

*Antifurto (componente edilizia):*

tipologia: non presente

*Gas (impianto):*

alimentazione: gas metano per cucina;  
condizioni: funzionante  
Certificazione = **non conosciuta**

*Elettrico (impianto):*

tipologia: sottotraccia  
condizioni: funzionante  
Certificazione = **non conosciuta**

*Fognatura (impianto):*

Fognatura: al collettore comunale.  
Condizioni: non ispezionabile

*Telefonico (impianto):*

tipologia: sottotraccia  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.  
Non ispezionabile

*Citofonico (impianto):*

Tipologia: audio  
condizioni: funzionante  
Certificazione = **non conosciuta**

*Idrico (impianto):*

alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;  
Condizioni : funzionante  
Certificazione = **non conosciuta**  
Servizio igienico completi di 4 apparecchi (vasca);  
rubinetteria consunta

*Termico (impianto):* tipologia: autonomo  
caloriferi in ghisa

Certificazione energetica: Rimossa la caldaia.  
Non valutabile ai sensi dell'APE.

*Ascensore (impianto):* Presente

*Condizionamento  
(componente edilizia):* Non presente

Si allega servizio fotografico.

(Doc. 9)

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

La valutazione dello stabile e dell'unità immobiliare prende in esame l'esistenza o meno delle sotto elencate voci ed incidenza delle stesse. Sulla scorta di quanto esaminato il P.E. valuta economicamente l'unità immobiliare degli esecutati.

- STABILE

#### 1. Ubicazione

- Anno di costruzione dell'immobile : **ante 1 Settembre 1967**
- Anni di eventuali ristrutturazioni : -----
- Anni di eventuali ricostruzioni parziali : -----
- Qualità della manutenzione ordinaria : -----
- Interventi di manutenzione ordinaria : -----
- Interventi di manutenzione straordinaria : -----
- Servizio di portineria: non presente : -----
- Presenza o meno di box e/o posti auto : **non identificabili**
- Fenomeni di cedimenti strutturali : -----
- Edifici confinanti : **edificio isolato**
- Copertura piana, a falde o altro : **in falda( verosimilmente)**
- Servizi di quartiere : **inesistenti e/o non facilmente raggiungibili**

#### 2. Zona urbanistica

- Qualità degli edifici limitrofi e di zona : -----
- Qualità degli impianti e loro vetustà : **appena sufficiente**
- Stato di conservazione dell'edificio : **sufficiente**
- delle parti comuni e serramenti di facciata : **accettabili**
- Stato di conservazione delle scale : **accettabili**
- Stato di conservazione degli ascensori : **accettabili**
- Numero di unità abitative per piano : **n°4**
- Autoclave e piani interrati : **cantina**
- Numero piani : **n°7**
- Presenza di sottotetto ad uso solaio : **no**
- Presenza di sottotetto ad uso abitativo : **no**

*In sostituzione della precedente pagina 8 del 13.12.2016*

Giudice: Dott. ssa Francesca Cataudella  
già Dott. ssa Francesca Romana Bisegna

8

Custode: SIVAG  
Perito: Arch. Paolo Malcaus



### 3. Unità Immobiliare

- Metratura	: mq 80,00
- Piano	: n°4
- Esposizione	: N/N-O
- Qualità delle finiture	: sufficiente
- Tipologie degli impianti	: impianto datato
- Altezza netta dei locali	: al n°4 h . ml 3.20
- Sistema di sicurezza	: -----
- Coibentazione acustica	: -----
- Rapporto ultimo piano con soprastante copertura piana	: non riscontrabile
- Presenza di lesioni ricorrenti di tipo strutturale	: non( apparentemente)
- Infiltrazioni dalle facciate e/o dalla connessione muro/serramento	: non (apparentemente)
- Qualità dei serramenti	
- taglio termico in serramento in alluminio	: Sufficiente
	( ma non con la Normativa vigente)
- taglio termico serramento in pvc ( presunto)	: si
- serramento in legno e vetro semplice	: no
- serramenti in legno non revisionati	: no
- Qualità delle porte interne	: sufficiente
- Arredi fissi	: no
- Accorgimenti tecnici ed estetici	: no
- Porta/e blindate di accesso all'unità	: si

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Accertamento in loco
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2014.  
Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare  
a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2013

Sulla scorta di quanto già esposto e in considerazione del mercato attuale, il Perito ritiene che gli incrementi dal 2007 al 2015 (fine anno) debbano essere compensati dal decremento dettato dal mercato immobiliare.

Si richiamano le caratteristiche.

## RENDICONTO

### 4. STABILE

- Trattasi di edificio di modesta fattura edilizia
- Privo di portineria
- Spazio a verde o cortilizio ridotto

### 5. UNITA' IMMOBILIARE

Appetibile compatibilmente con le caratteristiche dell'edificio e dell'ubicazione.

## VALUTAZIONE FINALE

Sulla scorta dell'erogazione del Mutuo € 100.000,00.

Stima inferiore alla quotazione di mercato poiché già acquistata all'Asta.

Stima reale : €/mq 1.800,00 x mq 80,00 = €/ mq 144.000,00

Il P.E. sulla base del servizio fotografico e della descrizione delle opere, valuta l'unità immobiliare a nuovo: variazione da €/mq 1.800,00 a €/mq 2.000,00 compreso valore cantina.

TOTALE : mq 80,00 X €/mq 1.800,00 = € 144.000,00
mq 80,00 X €/mq 2.000,00 = € 160.000,00

Si prevede un intervento sull'unità:

- Interventi di riordino generale, solo revisione (stima a corpo) € 5.000,00
- Abbattimento 10%

€ 129.600,00



valore medio

€ 136.800,00

€ 144.000,00

---

**TOTALE VALORE**

**€ 131.800,00**

Erogazione Mutuo : € 100.000,00

Importo ipoteca : € 200.000,00

Riferito limitatamente a corpo unico.

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	mq 80,00		€ 131.800,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

**Non valutati**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Non valutati**

#### Giudizio di comoda divisibilità

Unico ingresso, non consente, anche per il taglio tipologico, un eventuale frazionamento.

### 8.5. Prezzo base d'asta

Valore della quota di 100/100 del pignorato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**€ 131.800,00**

Il Perito  
Arch. Paolo Malcaus



Milano, 22 Febbraio 2017

Avv. Cinzia Rodegher  
Piazza Castello , n° 5  
20121 – Milano (MI)

**RIF: R.G.E. 439/2015**

*Causa promossa da Condominio di Via Bramante n° 8- Limbiate (MB)*

*Avv. Giovanni Bianco*

*Intervenuti: Unicredit Spa*

*Avv. Anna Maria Taddeo*

*Esecutati :*



*Unità': Censita Fabbricati della Provincia di Milano, Comune di Limbiate (MB)*

*Foglio 41, Part. 130, Sub. 82 – cat. A/3, cl. 2, vani 5, piano 4°-S1,*

*Via Donato Bramante n° 8 – Limbiate (MB)*

Alla Sua del 21 c.m con la quale chiedeva delucidazioni rispondiamo per punti:

• **Cantina**

- a) La cantina, in quanto parte pertinenziale, non è identificabile con foglio, mappale ed altro: graficamente solo nella stessa scheda catastale. Stralcio che le riportiamo ( Doc.1).
- b) Dell'esistenza di tale cantina vi è traccia anche nell'Atto di Compravendita, 1 pagina . Lo stesso Notaio ne parla senza peraltro identificarlo ( se non con l'annessa scheda catastale; stralcio della 1ª pagina dell'Atto di Compravendita Doc.2)

• **Variante non essenziali**

E' una definizione tecnica rintracciabile in ogni Regolamento Edilizio di cui Lei ha conoscenza.

In sintesi : il Regolamento Edilizio identifica due varianti :

- non essenziali
- essenziali

I tecnici progettisti, nelle formalità doverose, identificano le due varianti con queste caratteristiche: "essenziali" se modificano la perimetrazione esterna dell'unità ed altre caratteristiche (quasi infinite).

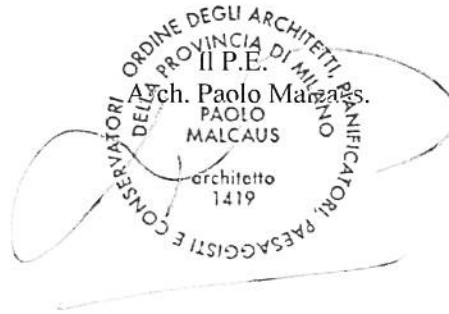
Le "non essenziali" se "le varianti" non interessano la destinazione funzionale e rispettano il Regolamento d'Igiene .

Temì noti a tutti noi che operiamo in campo edile.

Un suggerimento per la vendita:

segnali la variante non essenziale ( come avviene sempre) e l'eventuale necessità di poter richiedere la " Sanatoria Edilizia " i cui costi non superano i mille euro ( oblazione e tecnico ). Questo costo non ha senso se successivamente alla vendita l'acquirente intenda apportare varianti al taglio tipologico.

Cordiali saluti.



All.

- Doc. 1

- Doc. 2