
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

CONDOMINIO VIA ARQUA', 11

contro



N. Gen. Rep. **2905/2017**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Idamaria Chieffo**
Custode Giudiziario: **Dott. Ermenegildo Minisini**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 12.084
Iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano al n. 12.253
C.F. PRN GRL 74801 L219U - P.IVA N. 13307920150

con studio in Milano - Via Monte Rosa n.17
Telefono (+39) 02 480 11 235
e-mail: gabriele.pranzo@LPzR.it - PEC: pranzozaccaria.12084@oamilano.it

1/15



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Arquà, 11 - Milano (MI) - 20131

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: Foglio: 236 - Particella: 92 - Subalterno: 9;

2. Stato di possesso

Bene: Via Arquà, 11 - Milano (MI) - 20131

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero al decreto di trasferimento

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Arquà, 11 - Milano (MI) - 20131

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Arquà, 11 - Milano (MI) - 20131

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Condominio Via Arquà, 11

Creditori Iscritti non intervenuti: Banco Popolare di Bergamo credito Varesino

5. Comproprietari

Bene: Via Arquà, 11 - Milano (MI) - 20131

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessun comproprietario

6. Misure Penali

Bene: Via Arquà, 11 - Milano (MI) - 20131

Lotto: 001

Corpo: A



Misure Penali: nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Arquà, 11 - Milano (MI) - 20131

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Arquà, 11 - Milano (MI) - 20131

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 50.500,00

Prezzo da occupato: € 40.000,00



Bene immobile sito in Milano (MI)
Via Arquà n. 11

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Comunicazione al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **SI**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o della relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti: **SI**
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **SI**
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **SI**
- d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **SI**
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali: **NO** (non necessario nel caso in oggetto, in quanto è pignorato l'intero immobile)
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **SI**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

LOTTO 001

Identificativo corpo: A

Piena proprietà di **Appartamento** sito in Milano, Via Arquà al civico 11, definito nell'atto di provenienza come segue: "appartamento al piano primo (2° f.t.) composto da un locale oltre cucina e servizio".

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]



descrizione:

Fg. n. 236; Mapp. n. 92, Sub. 9, Cat A/4, classe 4, consistenza vani 2,5; superficie catastale: totale 41 m², totale escluse aree scoperte 41 m², posto al piano 1; rendita € 251,77.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini:

Coerenze dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:

corridoio comune, altra proprietà, cortile comune, altra proprietà e vano scale comune.

Conformità catastale:

La scheda catastale è difforme rispetto allo stato riscontrato nel sopralluogo, in quanto non è riportato il soppalco nella camera da letto. Si dichiara la difformità catastale.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

LOTTO 001

Identificativo corpo: A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano 1, composto da un locale soggiorno cucina, una camera con soppalco in legno e due finestre e servizio igienico con finestra.

Caratteristiche zona:	periferica a destinazione prevalentemente residenziale.
Area Urbanistica:	ADR - ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II Capo II) tessuto urbano consolidato) tessuti urbani compatti a cortina (art. 15.2)
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali.
Servizi offerti dalla zona:	la zona è urbanizzata. Si segnala in prossimità la presenza di negozi e servizi pubblici (scuole Primaria e Secondaria di via G. Giacosa, Ufficio Postale e Parco Trotter).
Principali collegamenti pubblici:	Per raggiungere il centro di Milano è necessario prendere la metropolitana Linea 1 alla stazione Duomo fino alla stazione Pasteur e da qui percorrere circa 1 km (circa 13 minuti a piedi). Il tempo stimato è di circa 25 minuti.



3 STATO DI POSSESSO

- 3.1 Nel corso del sopralluogo si è constatato che l'immobile è occupato dalla famiglia degli esecutati, composta da due genitori e tre figli di cui uno minore. Si veda in proposito la relazione del Custode Giudiziario.
- 3.2 Indagini presso l'Agenzia delle Entrate non hanno evidenziato contratti di locazione in essere che interessino l'immobile pignorato.

4 VINCOLI E 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 Regolamento condominiale: **SI** (v. allegato)
- 4.1.5 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscrizione del 17/10/2000 - Registro Particolare 13757 Registro Generale 51410 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 83660/6402 del 11/10/2000 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; contro [REDACTED] C.F. [REDACTED] e contro [REDACTED] C.F. [REDACTED] a favore di **BANCA POPOLARE DI BERGAMO CREDITO VARESIANO S.C.R.L.** C.F. 00208220160, per LIRE 208.500.000 di cui LIRE 139.000.000 di capitale;

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento trascrizione del 23/04/2009 - Registro Particolare 12839 Registro Generale 20526, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4375 del 24/03/2009, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, CONTRO [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni, a favore di **CONDOMINIO DI VIA ARQUA'**, 11 C.F. 80329360152.

Pignoramento trascrizione del 04/01/2018 - Registro Particolare 696 Registro Generale 918, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 45487 del 14/12/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, contro [REDACTED] C.F. [REDACTED] e contro [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni, a favore di **CONDOMINIO DI VIA ARQUA'**, 11 C.F. 80329360152.



4.2.3 **Altre trascrizioni contro:**
nessuna

4.2.4 **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**
nessuna;

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano

Lo stabile è amministrato da Architetto Antonio Papaccio, a cui il sottoscritto ha chiesto le seguenti informazioni:

- Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
- Eventuali spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile
- Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute
- Eventuali cause in corso
- Eventuali atti ablativi
- Copia del regolamento condominiale
- Copia della certificazione energetica condominiale se presente

Si riporta di seguito quanto dichiarato dall'Amministrazione condominiale e si rimanda al carteggio allegato:

- *"Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie € 1500,00;*
- *Spese straordinarie tubazione acqua deliberate € 2.158,87 rate a partire dal 30.08.2018 al 30.05.2019 ;*
- *Eventuale causa: causa in fase di definizione contro Impresa Edil e Pezzutto srl per i lavori straordinari tubazione acqua"*

Si precisa che l'Amministratore, come si evince dal carteggio intercorso, non ha fornito dati esatti in merito alle spese e, conseguentemente, si ravvisa l'opportunità per l'acquirente di visionare la documentazione contabile prodotta dall'Amministratore medesimo e che qui si allega.

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministrazione le informazioni necessarie al fine di conoscere gli



importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile è dotato di scale nelle parti comuni e non vi è presenza di ascensore, di conseguenza non risulta accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificati

Attestazione Prestazione Energetica: non presente; per le disposizioni del decreto regionale n. 6480 del 30/07/2015 meglio precisato con D.d.u.o n. 224 del 18/01/2016, non è necessario produrre e allegare l'APE ai provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali.

Indice di prestazione energetica: non disponibile

Note Indice di prestazione energetica: non disponibile

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: non specificato

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 [REDACTED] [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] e [REDACTED] nato in [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] entrambi in forza di atto di compravendita TRASCRIZIONE del 17/10/2000 - Registro Particolare 34542 Registro Generale 51409 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 83659/6401 del 11/10/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

6.1.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.1.3 [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1; in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA in data 10 aprile 1991 N. 84300/11671 di rep. [REDACTED] (Registrato a Milano Atti Pubblici il 19 aprile 1991 al N. 5297 Serie IV - Trascritto a Milano I il 17 aprile 1991 al N. 15610/11076)

7 PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967.

Presso il Comune di Milano gli atti di fabbrica risultano irreperibili.

Giudice: Dott. I. Chieffo | Custode: Dott. E. Minisini | Perito: Arch. G. Pranzo-Zaccaria

8/15



Conformità edilizia

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nella camera da letto è presente una porzione soppalcata con struttura in legno, che non è conforme alle normative attuali e pregresse (l'altezza della camera non consente infatti il posizionamento di un soppalco). Considerato inoltre che non vi è traccia di soppalchi neanche nella scheda catastale, si dichiara la difformità edilizia.

Per ripristinare la conformità edilizia dell'immobile sarà necessario demolire il soppalco.

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico approvato: Piano Governo del Territorio

Note sulla conformità: nessuna irregolarità riscontrata



Descrizione **abitazione di tipo popolare [A4]** Lotto 001, corpo A

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata nel Comune di Milano in via Arquà, 11. La zona è periferica, con carattere prevalentemente residenziale.

Trattasi di appartamento posto al primo piano all'interno di un condominio a uso residenziale di quattro piani.

L'accesso avviene dal vano scala dell'edificio principale posto su strada.

L'unità immobiliare è composta da 2 locali e un servizio igienico. Nella camera è presente un soppalco in legno abusivo che dovrà essere rimosso.

L'aggiudicatario acquista la piena proprietà dell'appartamento.

Il complesso immobiliare è di tipo popolare privo di ascensore. Il fabbricato, nelle porzioni esterne, è: con riferimento alla facciata su strada, in discreto stato manutentivo; con riferimento, invece, alla facciata interna si presenta in scarso stato di manutenzione con numerosi cavi a vista e aggiustature sommarie dell'intonaco.

L'unità immobiliare non sembra essere interessata da particolari vizi o difetti; come aspetto generale si presenta in scarso stato di manutenzione.

LOTTO 001

Identificativo corpo: A

Piena proprietà di **Appartamento** sito in Milano, Via Arquà al civico 11, definito nell'atto di provenienza come segue: "*appartamento al piano primo (2° f.t.) composto da un locale oltre cucina e servizio*".

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

descrizione:

Fg. n. 236; Mapp. n. 92, Sub. 9, Cat A/4, classe 4, consistenza vani 2,5; superficie catastale: totale 41 m², totale escluse aree scoperte 41 m², posto al piano 1; rendita € 251,77.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini:

Coerenze dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:

corridoio comune, altra proprietà, cortile comune, altra proprietà e vano scale comune.



Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	40,00	1	40,00	Sud/Ovest	Scarse
Totale	40,00		40,00		

Caratteristiche descrittive dello stabile:

Fondazioni:	Presumibilmente in cemento armato.
Strutture verticali:	Presumibilmente in muratura e/o cemento armato.
Muratura:	Laterizio.
Copertura (struttura e rivestimento)	Copertura a falde, rivestimento in laterizio.
Portone di ingresso	A battente. Materiale: ferro. Condizioni: sufficienti.
Ascensore	Non presente

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Porte interne:	Legno. Condizioni: scarse.
Infissi esterni:	Alluminio vetro singolo; ferro vetro singolo (soggiorno). Condizioni: scarse.
Oscuramenti:	Tapparelle in PVC. Condizioni: sufficienti.
Plafoni:	Intonaco e gesso.
Pareti:	Intonaco e gesso.
Rivestimento bagno:	Ceramica.
Pavimenti:	Piastrelle.



Porta di ingresso	Legno di sicurezza.
Antifurto	Non presente.
Gas/acqua calda	Scaldabagno elettrico. Fornelli a gas. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
Antenna collettiva	Presente. Certificazioni: non conosciute.
Impianto elettrico	Tipologia: parzialmente a vista e parzialmente sottotraccia. Tensione: 220V Certificazioni: non conosciute
Impianto telefonico	Presente.
Impianto citofonico	Non Presente.
Impianto idrico	Alimentazione: lavello cucina, e apparecchi sanitari. Condizioni: non verificate Certificazioni: non conosciute.
Impianto termico	L'appartamento è privo di riscaldamento: l'esecutato dichiara di avere rimosso i caloriferi a causa del cattivo funzionamento dell'impianto centralizzato. Condizioni: ignote Certificazioni: non conosciute.
Certificazione energetica	Non presente.
Condizionamento	Non presente.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si è utilizzato il metodo di stima sintetico per comparazione diretta, che prevede l'individuazione di un'area elementare omogenea (attraverso le caratteristiche di localizzazione, posizione, nonché tipologiche) e il confronto con beni di analoghe caratteristiche, allo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato.

8.2 Fonti di informazioni

- 8.2.1 OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, aggiornamento 1 Semestre 2018, Comune di Milano, Zona Periferica/MAGGIOLINA/PARCO TROTTER/LEONCAVALLO, codice zona D36



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazione di tipo economico	Normale	1550	1950

Borsinoimmobiliare.it – Quotazioni & Rendimenti (ottobre 2018).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazione di tipo economico	Da ristrutturare	1271	1452

Si è inoltre effettuata una ricerca di mercato su soluzioni direttamente confrontabili proposte da Agenzie immobiliari nella medesima zona di riferimento.

8.2.2 Considerazioni sul valore unitario

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'unità immobiliare oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione, si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduta **l'unità immobiliare** oggetto di stima, se libera e per l'intera proprietà, sia pari a **1.500,00 €/mq**.

8.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	40,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00
TOTALE				€ 60.000,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: 5% come da prassi della Sezione III	-€ 3.000,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	Nessuna
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 5.158,878
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	Nessuna
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	Nessuna
Opere edili per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	-€ 1.000,00
Spese relative a verifica impianti e rilascio dichiarazioni di conformità	-€ 500,00
Totale	-€ 9.658,87

Giudizio di comoda divisibilità:

Si ritiene che l'appartamento non possa essere suddiviso comodamente.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 50.500,00

Per la determinazione del valore dell'appartamento, nel solo caso in cui esso fosse occupato, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 20%, per un valore arrotondato pari a: € 40.000,00



9 Elenco allegati

- 9.1 Fotografie dello stato di fatto alla data del 15/05/2018
- 9.2 Copia del titolo di proprietà
- 9.3 Scheda catastale dell'immobile
- 9.4 Visure catastali storiche dell'immobile
- 9.5 Ispezioni ipotecarie
- 9.6 Esito verifica contratti di locazione emesso dall'Agenzia delle Entrate
- 9.7 Carteggio con Amministrazione del Condominio
- 9.8 Valori immobiliari di riferimento
- 9.9 Estratto PGT
- 9.10 Comunicazioni alle parti

Milano 26/10/2018

L'esperto alla stima
Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria

