

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

**Esecuzione Forzata**

**RGE 537/2018**

**BPER BANCA S.p.A.**

contro

**e**

**Giudice: Dott. Marianna Galioto**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Dott. Massimo Madaschi**

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 7545  
C.F. MDS MSM 61D03 F205S – P.IVA 07103740150  
con studio in Milano Viale Premuda, 14  
Tel. 02/861765 - 02/86467159  
e-mail: studiotechnico@massimomasdachi.it*

---

Giudice: Dott. Marianna Galioto  
Perito: Dott. Massimo Madaschi



**Bene immobile sito in Limbiate  
Via Filippo Turati n. 10**

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

- A.** Piena proprietà per un totale di 1000/1000 dell'**appartamento** al piano primo, composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, corridoio, bagno, due camere, per una superficie lorda di mq. 76,00 oltre mq. 7,20 di balcone sito in Comune di Limbiate, nel fabbricato con accesso da Via Filippo Turati civ.10 angolo Via Macchiavelli.

identificato in catasto come segue:

**Intestazione**

½ e

**Descrizione**

**Fg. 38; Mapp. 379, Sub. 4,** Cat A/3; Cl.4, consistenza vani 4,5  
Sup. Cat. mq. 78, P.1, R.C. €. 336,99 (per l'appartamento)

Dati derivanti dalla denuncia di accatastamento del 25.02.2010 prot. MI 0138531 per diversa distribuzione degli spazi interni e variazione di toponomastica.

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

Prospetto su corsello box - prospetto su Via Macchiavelli – unità immobiliare altra proprietà ed enti comuni

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Caratteristiche zona:** periferica

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**Servizi offerti dalla zona:** Nel comune di Limbiate, Via Filippo Turati è una strada a doppio senso di marcia, che interseca la Sp. 44 il cui prolungamento è la strada Statale dei Giovi, attraverso la quale si raggiunge la periferia Nord di Milano.  
La zona è completamente urbanizzata dotata di tutti i servizi primari e secondari, caratterizzata dalla presenza prevalente d'insediamenti residenziali di tipo civile abitazione con presenza di negozi ai piani terreno.

**Collegamenti pubblici (Km):** la zona è asservita da mezzi pubblici interurbani di superficie che permettono il collegamento con il centro di Milano distante circa km. 23



### 3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è di proprietà dei Signori \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ A per la quota di comproprietà di ½ ciascuno i quali nell'atto di acquisto ha dichiarato di essere comunione legale dei beni.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare veniva mostrata dal Sig. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ ed un'altra persona di nazionalità \_\_\_\_\_ ha rifiutato di produrre le generalità, i quali riferivano che immobile è occupato stabilmente senza titolo alcuno da un cugino di uno dei debitori eseguiti nella persona del Sig. \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_

I suddetti soggetti riferivano inoltre che i debitori eseguiti si sono trasferiti all'estero, mentre dall'allegato certificato di residenza storico e stato di famiglia le parti eseguite risultano ivi residenti.

Si rende noto che per la completezza dell'indagine tecnica è stata inoltrata all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Milano istanza per verificare se la Parte Esecutata a far tempo dal 1.04.2010 (data di acquisto) abbiano registrato un contratto di locazione e/o abbiano dichiarato rendite da contratti di locazione regolarmente registrati e se tali rendite siano derivate dall'affitto dell'unità immobiliare pignorata.

A tale proposito si comunica che da interrogazioni al sistema informativo dell'anagrafe tributaria le Parti Esecutate non sono danti causa in alcun contratto di locazione.

### 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: **Non pervenute**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

##### **N.47136/10350 del 16.04.2010 ipoteca volontaria**

Contratto di Mutuo fondiario del Notaio \_\_\_\_\_ in data 1.04.2010 Rep n. 77833/13525 durata anni 30

A favore: BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. con sede in Modena C.F. 01153230360

Contro: \_\_\_\_\_

Importo capitale: € 153.000,00

Importo ipoteca : € 275.400,00

Bene: Comune di Limbiate Fg. 38, Mapp. 379 Sub.4

##### 4.2.2. pignoramenti

##### **N. 40420/27149 del 28.03.2018**

Atto giudiziario emesso in data 15.03.2018 Rep n. 7467

A favore: BPER BANCA S.p.A. con sede in Modena C.F. 01153230360

Contro: \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_

Giudice: Dott. Marianna Galotto

Perito: Dott. Massimo Madaschi



Valore complessivo euro 142.161,00 oltre spese ed interessi  
Bene: Comune di Limbiate Fg. 38, Mapp. 379 Sub.4

4.2.3. **Altre trascrizioni:** nessuna

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna che risulti trascritta;

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

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** si attesta la conformità edilizia rispetto lo stato rilevato

4.3.2. **Conformità catastale:** si attesta la conformità catastale rispetto lo stato rilevato

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere allo studio C.P.A. Amministrazioni S.n.c. con sede in Limbiate Via Machiavelli,17 tel. 02/99489064 informazioni in merito alle spese condominiali, attraverso l'allegata comunicazione sottoscritta dallo stesso si evince quanto segue:

L'Ammontare medio delle spese condominiali annue è di	€.	1.000,00
Spese insolte nell'anno solare gestione ord. 2017	€.	906,00
Spese preventivate insolte nell'anno solare gestione ord. 2018	€.	1.253,54

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuali proprietari

per ½ ai quali pervenire in proprietà in forza di  
atto di compravendita a rogito del Notaio di Milano in data 1.04.2010  
rep. 77832/13524 (dati di registrazione assenti), trascritto a Milano 2 in data  
16.04.2010 ai nn. 47133/28549

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

Oltre il ventennio l'appartamento era di proprietà dei signori  
) per ½ e nata a  
per averlo acquistato con atto di compravendita a rogito Notaio  
del 18.01.1988 rep.36777 registrato a Desio il 04.02.1988 al n. 469,  
trascritto a Milano 2 il 11.02.1988 al n.13147/9336.

In forza della denuncia di successione in morte di  
apertasi trascritta a Milano 2 il ai n. n.1  
1/2 di sua proprietà passa in capo ai signori  
la quota di



Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 16.04.2010 ai n.47134/28550

In forza della denuncia di successione in morte di  
apertasi il [ ] iscritta a Milano 2 il [ ]  
67/100 di sua proprietà passa in capo ai signori:

NATO nato a [ ]

[ ] nata a [ ]

[ ] nato a [ ]

[ ] a [ ]

ata a [ ]

Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 16.04.2010 ai n.47135/28551

## 7. PRATICHE EDILIZIE

L'Atto di provenienza riporta che la costruzione del fabbricato è stata realizzata anteriormente al 01.09.1967. Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso i competenti Uffici del Comune di Limbiate di cui si riportano gli estremi delle originarie licenze:

- Nulla osta per opere edilizie del 5 aprile 1962 Atti 6153/1
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 12 dicembre 1963 prot.12994/1
- Per la porzione immobiliare in oggetto è stata presentata al Comune di Limbiate in data 7 aprile 1988 prot.7253 comunicazione per opere interne ai sensi dell'art.26 legge 47/85 del 28.02.1985

## Descrizione Unità Immobiliare

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per un totale di 1000/1000 dell'**appartamento** al piano primo, composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, corridoio, bagno, due camere, per una superficie lorda di mq. 76,00 oltre mq. 7,20 di balcone sito in Comune di Limbiate, nel fabbricato con accesso da Via Filippo Turati civ.10 angolo Via Macchiavelli.

Identificato in catasto come segue:

#### intestazione

[ ] nato a [ ]  
[ ] nata a [ ]

#### Descrizione

**Fg. 38; Mapp. 379, Sub. 4,** Cat A/3; Cl.4, consistenza vani 4,5  
Sup. Cat. mq. 78, P.1, R.C. € 336,99 (per l'appartamento)

Dati derivanti dalla denuncia di accatastamento del 25.02.2010 prot. MI 0138531 per diversa distribuzione degli spazi interni e variazione di toponomastica.

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

Prospetto su corsello box - prospetto su Via Macchiavelli - unità immobiliare altra proprietà ed enti comuni

L'edificio è stato costruito nel 1962

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,95 mt.



Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	<b>76,00</b>	1	<b>76,00</b>	Nord-Est-Ovest	Fatiscenti
Terrazzo	<b>7,20</b>	0,33	<b>2,37</b>	Est	Est
<b>Totale</b>			<b>78,00</b>	Valore arr.to	

**caratteristiche descrittive:**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono ubicate nel fabbricato condominiale sito in Comune di Limbiate con ingresso pedonale dal civico 10 di via F. Turati attraverso l'area cortilizia prospiciente sulla via.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, di cui il piano terreno è adibito a negozi, oltre un piano cantinato e sottotetto.

In particolare all'appartamento si accede attraverso il corpo scale, delimitato sul l'area cortilizia dal portoncino d'ingresso.

**Le caratteristiche estrinseche del fabbricato sono definite come segue:**

Struttura portante:	struttura costituita da muratura portante
Solai:	materiale: latero cemento Condizioni: non verificate
Muratura:	tipologia: tamponamenti in laterizio con intonaco finito al civile Condizioni: stato conservativo fatiscente
Copertura:	A falde in laterizio
Atrio ingresso:	delimitato da portoncino con struttura metallica e vetro, pavimentazione in graniglia con pareti intonacate e tinteggiate
Vano scale:	alzate e pedate in graniglia con pareti intonacate e tinteggiate
Infissi esterni:	In legno e vetro/ alluminio e vetro ed oscuramenti a tapparella
Area cortilizia:	Pavimentazione in autobloccante delimitata da recinzione metallica su strada

**Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare sono definite come segue:**

Infissi interni:	tipologia: porta d'ingresso in legno con serratura di sicurezza; porte interne in legno tamburato e legno e vetro Condizioni: normali
Plafoni:	materiale: intonaco e tinteggiatura Lo stato dei plafoni è fatiscente nel locale bagno a causa di presenza di ponte termico



Rivestimento: ubicazione: parete attrezzata cucina e bagno in monocottura h m. 2,50  
Condizioni: normali

Pavimenti: tutti i locali: monocottura in tutti i locali  
Condizioni: buone

Balcone: Pavimentazione in gress  
Condizioni: fatiscenti

**Impianti:**

Antenna collettiva: tipologia: centralizzata  
Condizione: non verificata

Antifurto: tipologia: non presente

Gas (impianto): alimentazione: gas metano per cucina;  
condizioni: funzionante  
certificazioni: non conosciute

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,  
condizioni: funzionante  
Certificazioni: non conosciute

Fognatura (impianto): tipologia: separata  
Fognatura: comunale  
Condizioni: non ispezionata

Citofonico (impianto): tipologia: audio  
condizioni: funzionante  
Certificazioni: non conosciute

Idrico (impianto): alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;  
Acqua calda sanitaria: autonoma  
Certificazioni: non conosciute  
Bagno completo di quattro apparecchi

Termico (impianto): tipologia: impianto **autonomo**  
condizioni: non verificata  
Certificazioni: non conosciute

Certificazione energetica (ace): **presente (non pervenuto)**



## 8. VALUTAZIONE

### 8.1 Criterio di stima

Comparativo

### 8.2. Fonti di informazioni

Il valore unitario individuato è stato ricavato attraverso un'indagine di mercato effettuata presso le Agenzie Immobiliari ubicate in zona, sulla scorta di prezzi richiesti e/o transati da soggetti economici per unità immobiliari con caratteristiche intrinseche similari.

Tale valore è stato confrontato con le pubblicazioni delle riviste del settore immobiliare quali Borsa Immobiliare di Milano (O.S.M.I.), FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e successivamente paragonato con i dati editi dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

### 8.3. Valutazione

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	78	€/mq 1.000,00	€ .78.000,00
<b>Totale</b>				<b>€ .78.000,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito	€ 3.900,00
Condominio: spese ordinarie insolute 2017	€ 906,00
Condominio: spese ordinarie preventiate anno 2018	€ 1.253,54
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: rimozione ponte termico in bagno, dichiarazioni di conformità impianti elettrico e del gas	€ 2.500,00
Decurtazione per lo stato di possesso	€ -
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso	€ -
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (sgombero cantina)	€ -
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ -
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€ -
Diritti catstali e comunali	€ -
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia	€ -
<b>Totale quota relativa a 1/1 delle decurtazioni</b>	<b>€ 8.559,54</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** appartamento di circa mq. 78 di dimensioni e conformazioni tali da non essere considerato un bene divisibile.

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**€ . 69.440,46**



In obbedienza al quesito, si mette a disposizione anche il più probabile valore di mercato dell'immobile **occupato**, al netto delle decurtazioni (- 10%)

€. **62.496,41**

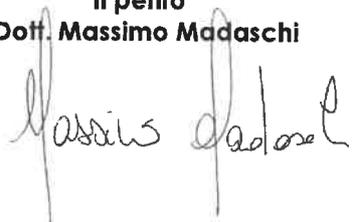
**N.B. L'importo delle spese di cancellazione a carico della procedura, relative alle trascrizioni ed iscrizioni, risultanti dai registri immobiliari su entrambi i lotti ammonta ad**

**€. 329,00**

Con la presente relazione il sottoscritto esperto auspica di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Milano 17.12.2018

**Il perito**  
**Dott. Massimo Madaschi**



**ALLEGATI:**

1. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
2. Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
3. Rilievo fotografico esterno ed interno;
4. Copia atto di provenienza immobile pignorato reperito dal sottoscritto;
5. Schede catastali e visure aggiornate reperite dal sottoscritto;
6. Richiesta documentazione e informazioni all' Amministrazione Condominiale;
7. Certificati anagrafici e di residenza;
8. Risposta Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contatti di locazione;
9. Pratiche edilizie;
10. Attestazione invii copie perizia.

