

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

**Esecuzione Forzata**

**UNICREDIT SPA**

contro



N. Gen. Rep. **283/2017**

**Giudice: Dott. ssa FLAVIANA BONIOLO**

**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*  
*Cellulare: 347 3129596*  
*e-mail: line\_project@hotmail.it*

Giudice: Dott. ssa FLAVIANA BONIOLO  
Custode: Avv. Margherita Degrassi  
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



**Bene immobile sito in Cambiagio (MI)  
Via Guglielmo Oberdan n. 13  
Lotto 001**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1/2, esecutato [redacted] e Piena proprietà per la quota di 1/2, esecutata [redacted] di un appartamento sito in Via Guglielmo Oberdan, al civico, 13 - Cambiagio - Milano.

L'immobile fa parte di un condominio, situato al piano secondo senza ascensore. Il manufatto è composto da ingresso, soggiorno/pranzo/cucina, bagno, camera e ampio vano di solaio posto al piano sottotetto.

Il fabbricato si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 107,00 circa, comprensivo di ampio vano di solaio di proprietà esclusiva, ubicato in corrispondenza dell'abitazione.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione immobili:**

[redacted] per - Diritto di: Proprietà per 1/2 bene personale, in regime di separazione dei beni.

[redacted] per - Diritto di: Proprietà per 1/2 bene personale, in regime di separazione dei beni.

**Descrizione appartamento:**

foglio 6, mappale 568, subalterno 31, Via Guglielmo Oberdan n. 13, piano 2, zona censuaria U, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, rendita catastale Euro 99,42.

**Descrizione solaio:**

foglio 6, mappale 568, subalterno 32, Via Guglielmo Oberdan n. 13, piano 3, zona censuaria U, categoria C/2, classe 1, mq 56, rendita catastale Euro 60,74.

**Coerenze appartamento:**

corte comune, proprietà di terzi, enti comuni, proprietà di terzi; del vano ad uso solaio: corte comune, proprietà di terzi, corridoio di accesso, proprietà di terzi.

**Coerenze solaio:**

corte comune, proprietà di terzi, enti comuni, corridoio di accesso, proprietà di terzi.

E' compresa la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni condominiali, tali a sensi di legge, uso, destinazione, regolamento e provenienza.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, commerciale.



**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido (buono), centri commerciali, Carrefour, Eurospin (buono), cinema teatro a Milano (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore, superiore buone, università (MI) (buono), spazi verdi Aree Agricole (non verificato), Bus vicini Z301 e Z311. Situato in centro paese, vicino ai principali servizi e a soli 10 minuti da Gessate MM2. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** 150 m.

### 3. STATO DI POSSESSO

**Occupato dagli esecutati.** Al momento del sopralluogo l'immobile sembrava disabitato già da lungo tempo.

### 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:

ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 27 luglio 2006 ai nn. 122238/30113, in forza di atto di mutuo, a rogito Notaio Maurizio SILOCCHI di Milano in data 7 luglio 2006, repertorio n. 232678/23357, regolarmente registrato, per l'importo complessivo di euro 270.000,00 capitale euro 135.000,00, a favore di BANCA PER LA CASA SPA, con sede in Milano, CF 3263030150 domicilio ipotecario eletto in Milano via Tortona n. 33, contro: [REDACTED] debitori esecutati - gravante sulle unità immobiliari site in Cambiagio (MI), oggetto dell'esecuzione.

Riferito limitatamente a corpo unico.

##### 4.2.2. Pignoramento:

pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 5 agosto 2016 ai nn. ri 95442/61165 in forza di verbale di pignoramento del Tribunale di Milano in data 24 giugno 2016 al numero 34073 di repertorio a favore: UNICREDIT SFA sede Roma codice fiscale 00348170101 contro: [REDACTED] debitori esecutati - gravante sulle unità immobiliari site in Cambiagio (MI), oggetto dell'esecuzione.

Riferito limitatamente a corpo unico.

##### 4.2.3. Pignoramento:

pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 14 febbraio 2017 ai nn. 16535/10569 in forza di verbale di pignoramento dell'ufficiale giudiziario di Milano in data 10 febbraio 2017 al numero 1724 di repertorio a favore: UNICREDIT SFA sede Roma codice



fiscale 00348170101 contro: [REDACTED]  
debitori eseguiti - gravante sulle unità immobiliari site in Cambiagio (MI),  
oggetto dell'esecuzione.  
Riferito limitatamente a corpo unico.

**4.2.4. Altre trascrizioni:** nessuna.

**4.2.5. Altre limitazioni d'uso:** nessuna.

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

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** dal rilievo metrico - fotografico dallo stato di fatto e dai progetti depositati in comune si evince una difformità, è stato eliminato il disimpegno con relativa porta. Pertanto bisogna sanare l'abuso, ripristinando lo stato dei luoghi con una pratica SCIA in Sanatoria per opere abusive in comune di Cambiagio, presentata da un professionista, costo presunto compreso di sanzione euro 2.500,00 oltre accessori di legge.

Nei Regolamenti di Igiene comunali viene specificato che **la zona bagno deve essere separata dalla zona giorno o dalla cucina**. L'antibagno è obbligatorio, **se la sua apertura è diretta su un locale della zona giorno**, quindi cucina e soggiorno.

**4.3.2. Conformità catastale:** dal rilievo metrico - fotografico dallo 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 2020/21	€ 1.055,52
Spese a consuntivo come da email Amministratore.	
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2021/22	€ 563,90
Spese a preventivo come da email Amministratore.	
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ <b>3.616,16</b>
<b>(all. n. 6)</b>	
Spesa straordinaria manutenzione facciata	€ 000,00
Cause in corso: nessuna.	
Atti ablativi: nessuno.	

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. Attuali proprietari e precedenti proprietari:

Attuali proprietari eseguiti - in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio SILOCCHI di Milano in data 7 luglio 2006, repertorio 232677/23356, trascritto a Milano 2 in data 27 luglio 2006 ai nn. 122237/64444.

**AL VENTENNIO L'IMMOBILE RISULTAVA DI PROPRIETA' DI:**

[REDACTED] per titoli anteriori al ventennio;

(provenienza atto di compravendita a rogito Notaio Cosimo DI DOMENIC di Sesto San Giovanni in data 18 febbraio 1991, repertorio n. 17976/973 trascritto a Milano 2 in data 2 marzo 1991 ai nn. 20118/15823).

Con atto di compravendita autenticato dal Notaio Aminta MELE di Segrate in data 10 novembre 1999, repertorio n. 54253, regolarmente registrato, trascritto a Milano 2 in data 18 novembre 1999 ai nn. 109369/74219 [REDACTED] vende a [REDACTED]

[REDACTED] le



unità immobiliari site in Cambiagio (MI), oggetto dell'esecuzione.  
Con atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio SILOCCHI di Milano in data 7 luglio 2006, repertorio n. 232677/23356, regolarmente registrato, trascritto a Milano 2 in data 27 luglio 2006 ai nn. 122237/64444 [REDACTED]  
[REDACTED] (coniuge in regime di comunione legale dei beni) vendono a [REDACTED] - debitori esegutati le unità immobiliari site in Cambiagio (MI), oggetto dell'esecuzione.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1. Il fabbricato è stato costruito precedentemente al 1 settembre 1967. Successivamente sono stati eseguiti interventi edilizi per i quali è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria dal sindaco di Cambiagio in data 22 settembre n. 3209 per realizzazione di un bagno e relativo disimpegno.

### Descrizione bene di cui al punto A

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

A. Piena proprietà per la quota di 1/2, esecutato [REDACTED] e Piena proprietà per la quota di 1/2, esecutata [REDACTED] di un appartamento sito in Via Guglielmo Oberdan, al civico, 13 - Cambiagio - Milano.

L'immobile fa parte di un condominio, situato al piano secondo senza ascensore. Il manufatto è composto da ingresso, soggiorno/pranzo/cucina, bagno, camera e ampio vano di solaio posto al piano sottotetto.

Il fabbricato si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **107,00** circa, comprensivo di ampio vano di solaio di proprietà esclusiva, ubicato in corrispondenza dell'abitazione.

identificato in Catasto come segue:

### intestazione immobili:

[REDACTED] per - Diritto di: Proprietà' per 1/2 bene personale, in regime di separazione dei beni.

[REDACTED] per - Diritto di: Proprietà' per 1/2 bene personale, in regime di separazione dei beni.

### Descrizione appartamento:

**foglio 6, mappale 568, subalterno 31**, Via Guglielmo Oberdan n. 13, piano 2, zona censuaria U, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, rendita catastale Euro 99,42.

### Descrizione solaio:

**foglio 6, mappale 568, subalterno 32**, Via Guglielmo Oberdan n. 13, piano 3, zona censuaria U, categoria C/2, classe 1, mq 56, rendita catastale Euro 60,74.

### Coerenze appartamento:

corte comune, proprietà di terzi, enti comuni, proprietà di terzi; del vano ad uso solaio: corte comune, proprietà di terzi, corridoio di accesso, proprietà di terzi.

### Coerenze solaio:

corte comune, proprietà di terzi, enti comuni, corridoio di accesso, proprietà di terzi.



E' compresa la proporzionale quota di proprieta' sulle parti comuni condominiali, tali a sensi di legge, uso, destinazione, regolamento e provenienza.

L'unita' immobiliare ha un'altezza interna di 3,00 m, mentre il solaio ha un'altezza variabile 0,50/3,00 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Secondo</b>					
Abitazione	51,00	1,00	51,00	Nord/Ovest	Discreto
<b>Piano Sottotetto - Terzo</b>					
Solaio	56,00	0,25	14,00	Nord/Ovest	Pessimo
<b>Totale</b>	<b>107,00</b>		<b>65,00</b>		
<b>Totale</b>			<b>Arr. 65,00</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. e mattoni pieni.  
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, con intonaco civile e tinteggiatura per esterni.  
Condizioni: mediocri.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falde con struttura in legno non coibentato.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno tamburato.  
Condizioni: normali.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in pvc e doppio vetro.  
Condizioni: normali.  
Protezioni esterne: nessuna. Tenda in pvc da esterno presente nel locale bagno.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stuccatura e pitturato. Condizioni: discreti. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura. Condizioni: discrete. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica in normali condizioni; angolo cottura: ceramica in mediocri condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa. Materiale: parquet nella camera, il resto della casa in ceramica in normale condizioni.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in legno blindata in normali condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: autonoma. Condizione: non rilevabile. 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: metano. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: normale. 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: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari. Condizioni: discreti. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: presente, autonomo, caldaia interna, con radiatori in alluminio. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Ascensore (impianto):</i>	non presente.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	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.	€ 1.000	€ 1.400
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (1 Semestre 2022)	€ 1.050	€ 1.300

Parametro utilizzato (€/Mq)	<u>€ 1.000</u>
-----------------------------	----------------

#### Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità sufficiente 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 1.000 e i 1.400 €/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 **1.000 €/mq**.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del Comune di Cambiagio (MI).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2021/2022 Prezziario Imm. re di Milano e provincia.
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° Semestre 2022.

8.3.	Valutazioni corpi				
	ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	A	Appartamento/Solaio	65,00	€ 65.000,00	€ 65.000,00
	<b>TOTALE</b>			€ 65.000,00	€ 65.000,00

### 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:	- € 3.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 2.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	- € 1.639,42

**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 dell'intero lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. **€ 57.610,58**

Milano, 28.12.2022

**Il Perito**  
Arch. Anna Teresa Ritacco



**Allegati:**

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 – 2.1 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 – 3.1 - Visure storiche per immobile;
- 4 – 4.1 - Planimetrie catastali;
- 5 – Atto di compravendita;
- 6 – Email amministratore Condominio;
- 7 - Documenti comune.

