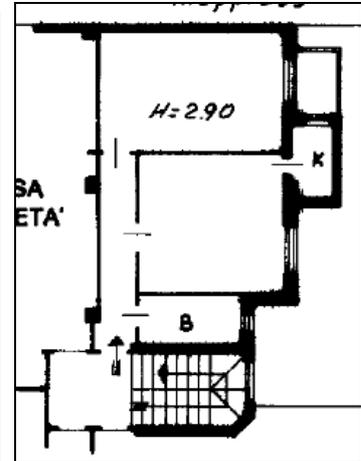
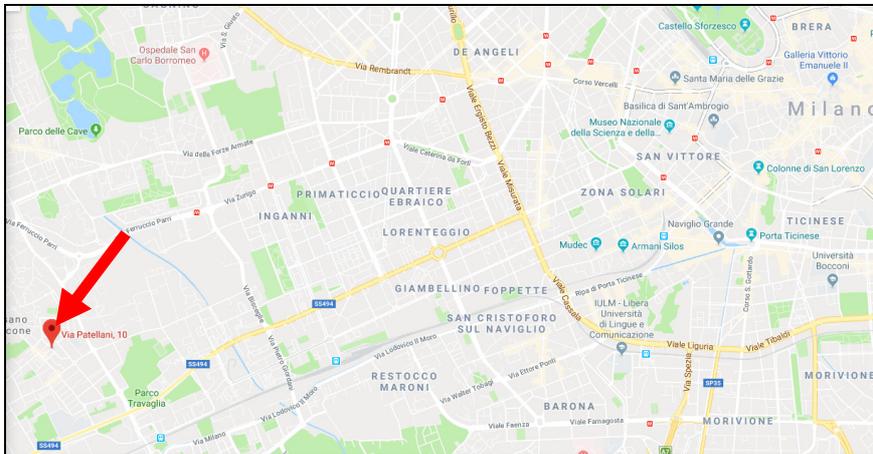


# TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

### UBI SpA contro



**R.G.E. 1196/2018**

**Giudice: Dott. Giacomo PURICELLI**  
**Custode Giudiziario: Avv. Alex Alessi**

**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. BTTRS74E56F205S – P.IVA N. 03770340960

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

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli  
Custode Giudiziario: Avv. Alex Alessi  
Perito: Arch. Rossana Bettera



## Sommario

<b>RIEPILOGO</b> .....	2
Bene immobile sito in Cesano Boscone (MI) .....	3
Via Patellani, 10 .....	3
Lotto unico – Appartamento con cantina .....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	3
3. STATO DI POSSESSO .....	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI:.....	5
7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE .....	6
Descrizione unità immobiliare .....	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	7

## RIEPILOGO

**LOTTO UNICO** quota 1/1

APPARTAMENTO CON CANTINA

<b>Categoria:</b>	Appartamento con cantina [A3]
<b>Dati Catastali negozio con cantina:</b>	Foglio 10 Part 234 Subalterno 56
<b>Proprietà esclusiva o quota indivisa:</b>	<b>Proprietà</b> per 1/1.
<b>Stato di possesso:</b>	libero alla vendita
<b>conformità edilizia:</b>	difformità interna
<b>conformità catastale</b>	difformità interna
<b>superficie comm. lorda arrotondata:</b>	appartamento con cantina mq 53
<b>valore degli interi beni quota 1/1</b>	<b>€ 70.000,00</b>
<b><u>VALORE QUOTA DI 1/1 PIGNORATA</u></b>	
<b>valore di mercato stimato anegozio con cantina</b>	
<b>per quota 1/1</b>	<b>€ 70.000,00</b>
<b>valore di mercato arrotondato per quota 1/1</b>	<b>€ 70.000,00</b>
<b><u>Prezzo da libero al netto di adeguamenti e correzioni</u></b>	
<b>quota 1/1:</b>	<b>€ 64.100,00</b>
<b><u>Prezzo da occupato al netto di adeguamenti e correzioni</u></b>	
<b>quota 1/1:</b>	<b>€ 48.075,00</b>
<b>Elementi che possano costituire impedimento alla vendita:</b>	Non pervenuti.



## Bene immobile sito in Cesano Boscone (MI) Via Patellani, 10

### Lotto unico – Appartamento con cantina

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

##### **A. Appartamento con cantina: Proprietà per la quota di 1/2 di ciascuno dei debitori**

di unità immobiliare sita in Cesano Boscone (MI) via Patellani n. 10

Composto da: ingresso, soggiorno, cucinotto, camera, bagno e balcone con annessa cantina a piano interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 53 circa.

Identificato in Catasto come segue:

- 
- 

##### **descrizione:**

**Foglio: 10 Particella: 234 Sub.: 56**, , Cat A/3; classe 1, consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale:

Totale: 50 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 50 m<sup>2</sup> - posto al piano 3-S1; rendita € 225,95.

Indirizzo Via Conte Gerolamo Patellani n. 10 piano: 3-S1;

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

##### **Coerenze:**

**Confini dell'appartamento da nord-ovest in senso orario:** parti comuni, altra u.i., mappale 233, cortile comune

**Confini del locale cantina da nord-ovest in senso orario:** corridoio comune, parti comuni su due lati, altra u.i.

#### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

##### **Caratteristiche zona:**

L'immobile in cui è ubicata l'u.i. oggetto del pignoramento si trova nel comune di Cesano Boscone, comune di circa 23.800 abitanti situato a ovest di Milan, nelle sue immediate vicinanze. L'immobile si trova nella zona centrale del comune. A pochi chilometri dall'immobile vi è la SS494 Vigevanese che collega direttamente con il sistema di tangenziali Milanese e con la provincia di Pavia. Il quartiere è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali di pregio medio basso, realizzati per lo più tra gli anni '40 e '90.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale a media densità.

##### **Servizi offerti dalla zona:**

La zona ha prevalente carattere residenziale. L'area è dotata dei principali servizi di vicinato e di attività commerciali al dettaglio di livello sovra-locale. Nel territorio comunale sono presenti asili nido, scuole dell'infanzia, scuole primarie e secondarie di primo grado. Il comune dista poche centinaia di metri, mentre la Polizia locale a circa 2km. A Cesano Boscone è presente una residenza per anziani, mentre l'ospedale più vicino, San Carlo Borromeo, si trova a circa 4km.

##### **Collegamenti pubblici (Km):**

Svincolo Tangenziale Ovest Trezzano s N.-Vigevano a circa 3km. Fermata metropolitana linea 1 Fermata "Bisceglie" a circa 2,5km.



### 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare veniva mostrata da uno dei debitori. **(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 delle Entrate inviava interrogazione del contratto n. 2009/3/1216 e specificava l'invio dell'"interrogazione con evidenza della risoluzione anticipata". (vedi allegato 6 – lettera agenzia entrate). Ciò premesso si precisa; che il contratto a quanto scritto dalla Agenzia delle Entrate risulta essere risolto è registrato; pignoramento.

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

L'atto di provenienza fa espressamente riferimento al **Regolamento di Condominio**, l'acquisto dell'immobile implica l'accettazione dello stesso.

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (Certificato Notarile prodotto dal Creditore Procedente in data 29/08/2018 e elenco formalità estratto dal sottoscritto - allegato 8 alla presente)

##### Ipoteca volontaria:

iscritta a Milano 2 il 09-05-2008 ai nn. 60567/15122, a garanzia di mutuo in autentica Notaio cesare Cantù in data 22/04/2008 rep. 52897/27108 per la complessiva somma di € 195.000,00 a garanzia dell'importo di € 130.000,00.

**A favore di:** Banca Popolare Commercio e Industria SpA con sede in Milano C.F. 03910420921

**Contro:**

- 
- 

##### 4.2.2. Pignoramenti:

##### Pignoramento:

trascritto a Milano 2 il 27/06/2008 ai nn. 84378/55852 in forza di verbale di pignoramento n. 20201 emeso dal tribunale di Milano il 06/06/2018.

**A favore di:** UBI Banca SpA con sede in Bergamo C.F. 03053920165,

**Contro:**

- 
- 

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 29/08/2018

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

**Vedi allegato 8 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 le opere di



edificazione del fabbricato sono state iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967 e che non furono eseguite opere né mutamenti di destinazione per cui difettassero provvedimenti autorizzativi, comunicazioni o denunce.

Lo scrivente ha richiesto copia degli atti di fabbrica ed ha estratto copia di:

- Nulla Osta del 28/08/1962
  - Certificato abitabilità 07/12/1962 pratica n. 60
- (vedi allegato 4 – copia atti consultati)

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati depositati in comune vi è una difformità riguardante il tavolato che divide il corridoio dal soggiorno. Tale situazione non è sanabile in quanto viene a mancare il disimpegno che divide il bagno dalla zona cottura. Occorre pertanto ripristinare la situazione indicata negli elaborati grafici. Questo è quello che verrà quantificato ai fini della regolarizzazione e della stima dell'immobile in oggetto. (vedi allegato 4 – copia pratiche consultate)

**4.3.2. Conformità catastale:** Dal confronto tra lo stato di fatto e la scheda catastale vi è una difformità riguardante il tavolato che divide il corridoio dal soggiorno. Tale situazione non è sanabile in quanto viene a mancare il disimpegno che divide il bagno dalla zona cottura. Occorre pertanto ripristinare la situazione o indicata negli elaborati grafici. Questo è quello che verrà quantificato ai fini della regolarizzazione e della stima dell'immobile in oggetto

## 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. L'amministratore alla data odierna non riscontrava la richiesta. Il sottoscritto integrerà non appena verranno messe a disposizione le informazioni richieste (vedi allegato 5).

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/2018	€
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018/2019 (preventivo)	€
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute:	€
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€

**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

- 
- 

Atto a rogito Notaio Cesare Cantù in data 09/11/2004 rep. 43259/19476 trascritto a Milano 2 il 16/11/2004 ai nn. 165308/86803 con cui i sianor

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Anteriormente al ventennio il bene in oggetto era di proprietà dei sianori



trascritto a Milano 2 il 02/01/1992 ai nn. 298/231.

- Atto a rogito Notaio Cesare Cantù in data 14/09/1991 rep. 34524/12989 trascritto a Milano 2 il 18/09/2001 ai nn. 98210/62847 il bene veniva acquistato dai signori ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

## 7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE

Lo scrivente ha richiesto copia degli atti di fabbrica ed ha estratto copia di:

- Nulla Osta del 28/08/1962
- Certificato abitabilità 07/12/1962 pratica n. 60

### Descrizione unità immobiliare

#### A. Appartamento con cantina: Proprietà per la quota di 1/2 di ciascuno dei debitori di

unità immobiliare sita in Cesano Boscone (MI) via Patellani n. 10

Composto da: ingresso, soggiorno, cucinotto, camera, bagno e balcone con annessa cantina a piano interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 53 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**infestazione:**

•

•

**descrizione:**

**Foglio: 10 Particella: 234 Sub.: 56**, , Cat A/3; classe 1, consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale: Totale: 50 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 50 m<sup>2</sup> - posto al piano 3-S1; rendita € 225,95.

Indirizzo Via Conte Gerolamo Patellani n. 10 piano: 3-S1;

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

**Coerenze:**

**Confini dell'appartamento da nord-ovest in senso orario:** parti comuni, altra u.i., mappale 233, cortile comune

**Confini del locale cantina da nord-ovest in senso orario:** corridoio comune, parti comuni su due lati, altra u.i.

#### Tabella di calcolo superficie commerciale

Locale	Superficie netta	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
<b>PIANO TERZO</b>					
Appartamento	42,12	51,0	1,0	51,0	Discrete
Balcone	2,89	2,9	0,3	0,9	Discrete
<b>PIANO INTERRATO</b>					
Cantina	3,39	4,3	0,3	1,3	Scarse
<b>TOTALE</b>				<b>53,2</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:**

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Muratura (struttura):	tipologia: muri esterni in laterizio finiti in klinker Condizioni: stato conservativo discreto
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno Condizioni : discrete
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno con vetro singolo Condizioni: scarse
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno e cucina; materiale: ceramica Condizioni: discrete
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: tutto l'alloggio; materiale: ceramica Condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata Condizioni: discrete
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato con boiler a gas installato in cucina; Condizioni : non verificato Certificazioni: non conosciute
Scala interna (componente edilizia):	non presente
Certificazione energetica:	Estratto ACE dalla banca dati del CENED - Classe F consumo 169,10 kWh/mqa (vedi allegato 7)
Ascensore (impianto)	non presente

**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)
Appartamento	53,2	€ 70.000,00	€ 70.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 70.000,00</b>

### 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:	€ 3.500,00
Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: dichiarazioni di conformità impianti.	€ 400,00
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 - rimessa in pristino Si precisa che i costi delle opere possono essere sostanzialmente differenti in funzione della tipologia di impresa, degli imprevisti e delle normali oscillazioni di mercato che interessano le offerte delle imprese edili. Per tutto quanto sopra l'importo indicato è forfettario e puramente indicativo.	€ 2.000,00
<b>Totale quota relativa a 1/1:</b>	<b>€ 5.900,00</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità:

Non pertinente. il lotto consta della proprietà per 1/1 di un appartamento. Per completezza si riporta che l'appartamento per tipologia e dimensione non è bene e comodamente divisibile.

### 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:

**€ 64.100,00**

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



**€ 48.075,00**

---

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

Rodano 23/01/2019

L'esperto nominato  
Arch. Rossana Bettera

### **ALLEGATI**

1. Rilievo fotografico esterno ed interno;
2. Copia Atto di provenienza reperito dal sottoscritto;
3. Schede catastali e visure aggiornate reperite dal sottoscritto;
4. Copia atti di fabbrica e varianti;
5. Richiesta all'Amministratore in merito alle spese condominiali;
6. Comunicazione Agenzia delle Entrate;
7. Attestato Certificazione Energetica reperito dal sottoscritto;
8. Ispezioni ipotecarie aggiornate estratte dal sottoscritto;
9. Richiesta liquidazione compensi

