

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

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **2272/2010**

**Giudice: Dott. Fiengo Giuseppe**

**Bene in Cerro Maggiore (MI) Via Dante Alighieri n. 74  
LOTTO 1**

**ELABORATO PERITALE**



**Tecnico Incaricato: Geom. Michele Bonanzinga**

*Iscritto al Collegio dei Geometri Della Provincia di Milano al n. 7857*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 7590*

*C.F. BNN MHL 60P23 F158Z – P.IVA N. 13128080150*

*con studio in Assago – Via Bernini n. 24*

*Telefono e fax 02.48842781-02.48843146 - Cellulare: 335.1345717*

*e-mail: [m.bonanzinga@virgilio.it](mailto:m.bonanzinga@virgilio.it)*

**Giudice: Dott. Fiengo Giuseppe**  
Perito: Geom. Michele Bonanzinga



## OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### Punto A) del verbale di giuramento dell'esperto:

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

Nello specifico:

- 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 il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: **Si**
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **Si**
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: **Si**



**Beni immobili siti in Cerro Maggiore (MI)  
Via Dante Alighieri n. 74  
Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** composto di un locale e servizi posto al piano primo oltre ad un vano di ripostiglio posto nel sottoscala del piano terreno, siti in Via Dante Alighieri n. 74, Cerro Maggiore (Mi). L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. **41,00**circa.

Identificato in Catasto come segue:

**Infestazione:**

, proprietà per 1/1;

**Descrizione:**

**Appartamento**

**Fg. 10 Mapp. 382, Sub. 6** cat. A/3; classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq. 43, piano 1; rendita € 148,48.

**Deposito:**

**Fg. 10 Mapp. 382, Sub. 701** cat. C/2; classe 1, consistenza mq. 2, piano T; rendita € 2,07.

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

Proprietà di terzi a tre lati, vano scala

**Coerenze del deposito in blocco unico, da nord in senso orario**

Altra unità immobiliare, vano scala, altra unità immobiliare

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Descrizione complessiva:**

L'unità immobiliare oggetto della procedura e' parte integrante di un edificio edificato in epoca primi 900, con proiezione in pianta a forma di quadrilatero con corte interna pavimentata in ghiaietto ed adibita a posti auto. L'edificio si proietta in elevazione con due piani fuori terra e copertura a falda. L'ingresso esterno avviene dalla via Dante ed esattamente dal civico 74, dove a fregio della via è posto uno dei quattro lati del fabbricato, con accesso carraio e pedonale attraverso cancellata in ferro. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono scarse. La zona, periferica, è caratterizzata da insediamenti di tipo residenziale-popolare. L'appartamento posto al piano primo, si compone di soggiorno con angolo cottura, camera e bagno, oltre a cantina al piano terra. Le finiture sono con pavimenti in monocottura 30x30 ad eccezione del bagno che sono pavimentati con ceramica smaltata 20x20, il tutto in scarso stato di conservazione. I serramenti sono in legno. L'unità è dotata di impianto elettrico, gas, entrambi non a noma, idraulico. L'unità non è dotata di impianto di riscaldamento.



Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'appartamento è scadente.

- Caratteristiche zona:** Periferica con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale e commerciale. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta sufficiente.
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale-commerciale
- Servizi offerti dalla zona:** Farmacia, negozi al dettaglio, (buono), scuola elementare 300 mt (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore a 1,5 km San Vittore Olona (buono), Centro Commerciale a circa 3 km (buono); Ospedale Civile di Legnano a circa 8 km; stazione Carabinieri a circa 600 mt; Municipio di Cerro Maggiore a circa 1 km;  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Collegamenti pubblici (Km):** A circa 1,5 km dalla fermata Bus Movibus linee Z612 e Z601 per Milano, a circa 3 km dall'Autostrada dei laghi A8 uscita Legnano;

### 3. STATO DI POSSESSO

Non è stato possibile capire da chi sia occupato l'appartamento, in quanto l'accesso è avvenuto in modo forzoso con l'ausilio della Sivag che ha provveduto ad aprire l'appartamento con il fabbro e sostituendo la serratura.

Da una verifica effettuata all'anagrafe tributaria presso l'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione non finanziaria a nome del debitore in qualità di dante causa.

### 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. Iscrizioni:

**Iscrizione volontaria:** (quota 1/1) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Dott.ssa Della Ratta Rinaldi Alberta rep. 45550/15161 del 23/07/2007 contro il Sig.

il

**iscritta** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 2 Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/08/2007 ai nn. 125836/34551.

Importo capitale: € 85.000,00

Importo ipoteca: € 170.000,00

Riferito limitatamente a corpo unico.



#### 4.2.6. pignoramenti:

Pignoramento: contro il Signor

trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 28/07/2010 ai nn. 96831/56272.

Riferito limitatamente a corpo unico

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

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

#### 4.2.5. Oneri di cancellazione a carico della procedura:

(salvo variazioni dell'imposizione)

Cancellazione trascrizioni (cad); taxa fissa € 262,06

Cancellazione iscrizione (cad): taxa fissa € 35,00

Cancellazione atti giudiziari e/o di società non bancarie: € 0,50/100 dell'importo iscritto.

Alla data del 26-07-2016 a seguito di visura effettuata dal sottoscritto (**allegato**) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

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

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** Si dichiara la conformità edilizia.

**4.3.2. Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come da comunicazione dell'Amministratore di condominio, risultano non pagate le seguenti scadenze:

€ 11.215,68 saldo ordinaria 2014

€ 157,00 1^ rata ordinaria ott. 2015

€ 157,00 2^ rata ordinaria nov/dic. 2015

Totale € 11.529,68

Cause in corso: nessuna

Certificazione energetica: Non presente

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuale proprietario:

codice fiscale \_\_\_\_\_ per averlo acquistato in data 23/07/2007 dal Signor \_\_\_\_\_ in forza di atto di compravendita del 23/07/2007 a firma del Notaio Dott. DELLA RATTÀ RINALDI ALBERTA (Notaio in Milano) n. 45549/15160 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 1 Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/08/2007 ai nn. 125835/66298.

Riferito limitatamente a corpo unico.

#### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Anteriormente al ventennio la porzione immobiliare oggetto di pignoramento risultava di proprietà di:

☛ Con atto di compravendita autenticato dal Notaio DELLA RATTÀ RINALDI ALBERTA di Milano (MI) in data 27/02/2002, rep. n. 31583/6853, regolarmente registrato, trascritto a Milano 2 in data 15/03/2002 ai nn. 33066/20107,

;

☛ Certificato di denunciata successione del 26/10/2001 trascritto a Milano 2 in data 17/12/2001 ai nn. 140282/87044, in morte di **UBOLDI GIUSEPPINA** a favore di **UBOLDI ANTONIA e TIZZANI ENRICO** e accettazione tacita di eredità del 27/02/2002 a firma Notaio DELLA RATTÀ RINALDI ALBERTA rep.



31583 trascritto il 13/05/2016 ai nn. 52737/33439 ;

- Con atto di compravendita autenticato dal Notaio MARTINO LUPINACCI di Busto Arsizio (MI) in data 24/09/1987, rep. n. 32948, regolarmente registrato, trascritto a Milano 2 in data 15/10/1987 ai nn. 72832/52110, la signora **UBOLDI GIUSEPPINA** acquistava l'unità oggetto di pignoramento;

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1** Da una verifica presso l'archivio edilizio del comune di Cerro Maggiore, lo stesso ha una registrazione delle pratiche edilizie a partire dal 1943. Il fabbricato che ingloba l'unità oggetto di espropriazione risale al 1939 come da denuncia presso il Catasto, e pertanto non è stato possibile rintracciare alcuna pratica edilizia. Si può comunque dichiarare che la costruzione è antecedente al 1967.

### Descrizione dei beni di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** composto di un locale e servizi posto al piano primo oltre ad un vano di ripostiglio posto nel sottoscala del piano terreno, siti in Via Dante Alighieri n. 74, Cerro Maggiore (Mi). L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. **41,00**circa.

Identificato in Catasto come segue:

#### **Intestazione:**

proprietà per 1/1;

#### **Descrizione:**

##### **Appartamento**

**Fg. 10 Mapp. 382, Sub. 6** cat. A/3; classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq. 43, piano 1; rendita € 148,48.

#### **Deposito:**

**Fg. 10 Mapp. 382, Sub. 701** cat. C/2; classe 1, consistenza mq. 2, piano T; rendita € 2,07.

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

Proprietà di terzi a tre lati, vano scala

#### **Coerenze del deposito in blocco unico, da nord in senso orario**

Altra unità immobiliare, vano scala, altra unità immobiliare

L'edificio è stato costruito in epoca ante 67

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3.50 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano</b>					
Appartamento	<b>41,00</b>	1	41,00	N	scadenti
Cantina	<b>2,00</b>	0,3	<b>0,60</b>		
<b>TOTALE</b>			<b>41,60</b> <b>c.t. 42,00</b>		



## Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: c.a Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: mattoni pieni Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: laterocemento Condizione: sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: mattoni pieni Condizioni: sufficiente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: in legno Condizioni: scadenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: in legno Condizioni: scadenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia)</i>	materiale: gesso e varie mani di pittura lo stato dei plafoni è scadente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: mattoni pieni Lo stato delle pareti è scadente, Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimenti (componente edilizia)</i>	ubicazione: bagni: materiale: ceramica ubicazione: cucina, ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico



**Esecuzione Forzata N. 2272/2010**

<i>Pavimenti :</i> <i>(componente edilizia)</i>	ubicazione: camera, soggiorno materiale : monocottura Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso:</i> <i>(componente edilizia)</i>	tipologia: portoncino in legno Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva:</i> <i>(componente edilizia)</i>	tipologia: nessuna Certificazione: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto:</i> <i>(componente edilizia)</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute - non a norma Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, Certificazioni: non conosciute- non a norma Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata 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: non presente condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello, apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: assente Certificazioni: assente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	non presente
Ascensore(impianto)	assente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento</i> <i>(componente edilizia):</i>	Non presente Condizioni: === Certificazioni: === Si riferisce limitatamente a: corpo unico.





## 8. CERTIFICAZIONI

### 8.1 Certificazione energetica

Atteso che, ai sensi dell'art. 9.6 della D.G.R. Lombardia n. 8745 del 22 Dicembre 2008,

Da una verifica presso il catasto energetico l'unità è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica. Secondo quanto previsto nel punto 3, lettera b) dell'Allegato alla Delibera G.R. 3868/2015, "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali". Pertanto, il sottoscritto CTU, nel rispetto di quanto disposto dalla delibera citata, dichiara la non obbligatorietà di allegazione. Nel contempo, il sottoscritto in qualità di certificatore energetico, resta a disposizione dell'III.mo Sig. Giudice qualora ritenesse necessario redigere il certificato.

### 8.2 Certificazioni impianti

Non è stata reperita alcuna documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37.

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 9.1 Criterio di stima

Il giudizio di stima si risolve nella maggior parte dei casi nelle comparazioni tra il bene oggetto della valutazione ed altri beni ad esso simili, ma il procedimento su cui fonda la formulazione del giudizio non è unico, potendosi svolgere in modo sintetico, qualora la stima è fatta a vista, per confronto diretto, per valori tipici, o per valori storici, ovvero in via analitica, qualora si risolva nella capitalizzazione dei redditi o nella redazione di un computo metrico.

Nella stima a vista il giudizio viene formulato attraverso un confronto mentale immediato del bene da stimare con beni analoghi di valore già noto. E' evidente, quindi, che tale procedimento può essere utilizzato soltanto nel caso in cui il tecnico conosca profondamente il mercato cui appartiene il bene da valutare, ed è la stima, pertanto, più ricorrente nel caso di beni immobili oggetto di continuo scambio.

Il procedimento per valori storici, si utilizza per determinare il più probabile valore di mercato di un bene, qualora se ne conoscano i prezzi di compravendita realizzati in passate contrattazioni. E', pertanto, un metodo in linea di massima poco attendibile, in quanto presuppone che i prezzi delle compravendite siano reali, e che, le condizioni del mercato non siano mutate.

Il procedimento di stima per confronto è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Per quanto riguarda i procedimenti definibili analitici, il classico processo estimativo di questo tipo è quello che consente la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene, attraverso la capitalizzazione dei futuri redditi che quel bene si presume capace di produrre.

A tale procedimento, si ricorre quando non si hanno a disposizione dati reali per costruire la scala dei prezzi noti da confrontare e, quindi l'unico parametro che si può utilizzare per risalire al valore reale del bene è il reddito.

Altro procedimento analitico, frequente, è la determinazione analitica del valore di costo, che viene operata attraverso l'elaborazione del cosiddetto computo metrico estimativo.

### VALORE DI MERCATO

Vista la destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere



alienati, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato. Ovvero l'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione d'uso, nonché con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dello stato di fatto in cui si trovano, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione scadente, le caratteristiche costruttive e di finiture, tenuto conto del perdurare dell'instabilità economica e finanziaria generale la quale continua a condizionare il mercato immobiliare, l'esperto ritiene di adottare un valore di **€/mq 700** riferito alla superficie commerciale

## 9.2 Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Osservatori del mercato di:
  - Osservatorio del Mercato Immobiliare 2<sup>a</sup> semestre 2015 Agenzia delle Entrate  
€/mq 900/1.250 (tipo economico -stato conservativo normale)
  - OSMI Borsa Immobiliare Milano a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Milano - 2° semestre 2015  
€/mq 700/850
- Agenzie :
  - Immobiliare.it
  - Via Dante Alighieri 4 mq 85 commerciali € 78.000,00
  - Via Dante Alighieri 68 mq 51 commerciali € 10.500,00 asta giudiziaria

## 9.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Appartamento</b>	42,00	€ 29.400,00	<b>€ 29.400,00</b>
			<b>€ 29.400,00</b>	<b>€ 29.400,00</b>

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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:	- € 4.410 ,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale ed adeguamento impianti:	€ ,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

### Giudizio di comoda divisibilità:

Per quanto riguarda la possibile divisione dell'appartamento l'esperto afferma che non ritiene giustificabile la suddivisione in più lotti, in considerazione delle ridotte dimensioni.

## 9.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

**24.990,00**



<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"</b>	<b>€</b>	<b>17.000,00</b>
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"</b>	<b>€</b>	<b>25.000,00</b>

Milano, 30/09/2016

Il perito  
Geom. Michele Bonanzinga

**ALLEGATI:**

- a) Fotografie esterne ed interne dei beni.
- b) Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze
- c) Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie
- d) Visure ipotecarie aggiornate;
- e) Scheda catastale
- f) Attestazione invio copia di perizia al soggetto interessato
- g) Copia atto di compravendita
- h) Visure catastali

