

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

**Esecuzione Forzata**

**UNICREDIT SpA contro**  
(creditore procedente)

contro

**XXXXXXXXXXXXXX**  
(esecutato)

N. Gen. Rep. **06/2017**

**Giudice: Dott.ssa Simona CATERBI**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: dott. ing. Gianluca Gesualdo**

*Isritto all'Albo degli Ingegneri ed Architetti della Provincia di Milano al n. 18835*

*Isritto all'Albo del Tribunale al n. 10282*

*C.F. GSL GLC 68R05 C352I – P.IVA N. 12093590151*

*con studio in Rho (MI) –via Italia n.38*

*Telefono 02.93180468 fax 02.93181402 - Cellulare: 338.7513927*

*e-mail: [ggesualdo@tiscali.net](mailto:ggesualdo@tiscali.net)*

**Bene immobile sito in Limbiate (MB)**  
**via VIII Marzo, 6**  
**Lotto unico**

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

**A. Appartamento** al piano settimo sito in via VIII Marzo, 6 Limbiate (MB) in piena proprietà dell'esecutato sotto generalizzato composto da soggiorno, cucina, bagno, camera e una cantina al piano interrato. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di **76,30** m<sup>2</sup> circa.

Identificati in Catasto come segue:

**Intestatari del bene:**

- XXXXXXXXXXXXX nato in FILIPPINE il 22/04/1975 C.F.: **TMSRDY75D22Z216M** proprietario al 100% in regime di separazione dei beni.

**All'appartamento compete la quota dei beni comuni nella misura di 8,91/1.000**

**Dati Identificativi appartamento:** NCEU Foglio n. 45, particella n. 113, sub n. 25, Categ. A/3, classe 2, Consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 75 m<sup>2</sup>, rendita € 232,41 via VIII Marzo, 6 piano 7-S1 scala 1;

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, in senso orario a partire da Nord:** vano scala e terrazzo al 5° piano, proprietà di terzi, balcone verso via VIII marzo, balcone verso via Giovine Italia

**Coerenze della cantina in blocco unico, in senso orario a partire da Nord:** proprietà di terzi, passaggio comune, proprietà di terzi, via Giovine Italia

**B. L'esecutato sopra generalizzato** risulta residente in via VIII marzo, 6 - Limbiate (MB).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** Zona centrale del Comune di Limbiate a traffico moderato e con discreta dotazione di parcheggi

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale e servizi.

**Servizi offerti dalla zona:** a meno di 1 km sono presenti asilo e scuole, centro commerciale, farmacie, negozi, parco giochi, spazi verdi, ed altri negozi di vicinato. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):**, ingresso tangenziale Nord e Autostrada A4 a meno di 4 km.

**3. STATO DI POSSESSO**

Nel corso del sopralluogo dell'appartamento effettuato in data 03.11.2017 è emerso che l'appartamento è occupato dall'esecutato. Sull'immobile non risulta registrato alcun contratto di locazione come accertato mediante richiesta specifica all'Agenzia delle Entrate.

**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: **Nessuna**

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 non cancellate (contro l'esecutato e riferiti al bene oggetto di pignoramento):**

**ISCRIZIONE del 10/07/2007 - Registro Particolare 29259 Registro Generale 107940**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a firma del Notaio AVEROLDI GIOVANNI Repertorio 115090/41448 del 27/06/2007 a favore di Banca per la Casa SpA, per la somma complessiva erogata di € 1.55.000;

**4.2.1. Trascrizioni (contro l'esecutato e riferiti al bene oggetto di pignoramento):**

**TRASCRIZIONE del 07/04/2017 - Registro Particolare 26492 Registro Generale 40769**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 7797 del 15/03/2017 a favore di UNICREDIT SpA.

**4.2.2. Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

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

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** Rispetto alla planimetria catastale l'appartamento presenta una diversa distribuzione interna. In particolare è stato realizzato un tramezzo che divide la camera da letto in due camere; è stata rimossa la parete che divide l'ingresso dal soggiorno. La larghezza del soggiorno è inferiore a quella risultante dalla planimetria.

Non risulta alcuna pratica edilizia depositata in merito alle modifiche di cui sopra. Pertanto occorrerà depositare una pratica edilizia in sanatoria i cui costi complessivi per spese tecniche, oblazione ed imposte sono stimati in € 3.500,00

**4.3.2. Conformità catastale:** In conseguenza a quanto sopra descritto andrà aggiornata la planimetria catastale. Costo previsto pari a € 500,00 comprensivo di imposte e spese tecniche.

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

#### **5.1 Spese condominiali medie gestionali ed insolute**

In merito alle spese condominiali medie gestionali e alle spese insolute riferite all'appartamento oggetto di pignoramento, il sottoscritto perito fa presente che nonostante la richiesta di informazioni/dati ed i ripetuti solleciti inoltrati via email (studiomario1952@libero.it) all'amministratore condominiale (Bi.M.A. di Bianchi Mario), lo stesso non ha mai fornito alcun riscontro.

Pertanto il sottoscritto perito non è in grado di fornire alcun riscontro sul punto.

#### **5.2 Cause in corso da parte del Condominio: non conosciuti**

#### **5.3 Atti ablativi: non conosciuti.**

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **6.1 Attuali proprietari:**

XXXXXXXXXXXX proprietario in regime di separazione dei beni dal **27/06/2007** ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio dott. Giovanni Averoldi Repertorio 115089/41447 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn. 107939/56535.

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

**6.2.1 sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX** proprietari in regime di comunione di beni dal **17/04/2002** in forza di atto di compravendita a firma

del Notaio dott. Lulli Repertorio 16292/9073 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 29/04/2002 ai nn. 52533/31263.

**6.3 sig.ri XXXXXXXXXXXX (quota 1/4) e XXXXXXXXXXXX (quota 3/4).** In forza di successione in morte di Mezzavilla Antonio apertasi in data **19/08/1993** denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Desio il 12.02.1994 al n. 94 vol. 596 trascritta a Milano 2 il 22.08.1995 ai n.ri 75278/47481 (accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 239/04/2002 ai n.ri 52534/31264) la quota di 6/12 del bene passava in parti uguali al figlio XXXXXXXXXXXX ed alla coniuge XXXXXXXXXXXX.

**6.4 sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX** proprietari dal **07/05/1980** in forza di scrittura privata autenticata da Notaio Francesco Gallizia rep 6860 trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 05/06/1980 ai nn. 32774/26645.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Il fabbricato ove è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è stato realizzato prima del 1967.

7.2 Non risultano pratiche edilizie riguardanti l'appartamento oggetto di pignoramento.

## Descrizione appartamento di cui al punto A

La descrizione e l'identificazione dell'appartamento oggetto di pignoramento sono riportati al punto 1 del presente documento.

L'appartamento ha un'altezza interna di 2,90 m circa.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano terra</b>					
Appartamento	<b>67</b>	1	<b>67,00</b>	Sud-Ovest	mediocri
Balconi	<b>41</b>	0.25 fino a 25 mq poi 10%	<b>7.8</b>	Sud-Ovest	mediocri
Cantina	<b>3,0</b>	0.2	<b>1.5</b>	nessuna	Non visionata
<b>Totale</b>			<b>76,30 mq</b>		

## Caratteristiche descrittive appartamento:

Nel corso del **sopralluogo** si è accertato quanto di seguito riportato:

*Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: calcestruzzo  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Strutture verticali (struttura):* materiale: a telaio di calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Travi (struttura):* materiale: in calcestruzzo  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Solai (struttura):* tipologia: latero-cemento  
Condizione: buona  
Si riferisce limitatamente a: corpo

<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente in legno e a siffietto in PVC in cucina Condizioni: mediocri Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: in legno con vetro semplice Condizioni: mediocri Protezioni esterne: tapparelle in PVC Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco a civile lo stato dei plafoni è buona. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: laterizio Lo stato delle pareti insufficiente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, zona cottura in ceramica fino a circa 2.10 m Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione ( in tutta la casa) materiale : ceramica ovunque
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: NON blindata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: Si Condizione: // Certificazione = // 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: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Telefonico (impianto):	tipologia: sottotraccia, non in uso. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Citofonico (impianto):	Tipologia: presente condizioni: funzionante Certificazioni: // Presenza di Portineria Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciuta Bagno completi di quattro apparecchi (piatto doccia) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Termico (impianto):	tipologia: <b>presenza di impianto termico autonomo.</b> condizioni: <b>NON funzionante</b> Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione APE energetica:	Dato non disponibile Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	Presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componete edilizia):	tipologia: NON presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Sottotetto/cantina	SI, una cantina al piano interrato

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima appartamento

Sintetico comparativo mediante confronto diretto con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche (Abitazione di tipo economico) e di analogo stato conservativo.

### 8.2. Fonti di informazioni

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017,
- Agenzie immobiliari del posto

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore unitario €/mq	Valore stimato intera quota
A	Appartamento	76,30 mq	1.300,00	€ 99.190,00
<b>TOTALE VALORE IMMOBILE LIBERO</b>				<b>€ 99.190,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima per immobile libero/occupato

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:	- € 4.959,5
Decurtazione per regolarizzazione edilizia-catastale	- € 4.000,00
<b>TOTALE adeguamenti e correzioni della stima per immobile libero</b>	<b>€ 8.959,50</b>
<b>TOTALE VALORE IMMOBILE LIBERO (arrotondato)</b>	<b>€ 90.000,00</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** il bene oggetto di pignoramento non è divisibile.

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

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano  
(appartamento libero)

**€ 90.000,0**

#### **9. Allegati**

**Sono allegati alla presente perizia:**

- 1) allegato 1: visura ipotecaria sintetica appartamento;
- 2) allegato 2: visura catastale appartamento;
- 3) allegato 3: planimetria catastale appartamento;
- 4) allegato 4: rapporto fotografico;
- 5) allegato 5: rogito di acquisto del bene;
- 6) allegato 6: risposta Agenzia delle Entrate

Si allega altresì una copia della perizia e delle foto ai fini della privacy.

Milano, gennaio 2017

Il perito  
**dott. ing. Gianluca Gesualdo**