

TRIBUNALE DI MILANO

III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Banca Monte Dei Paschi di Siena SpA
(creditore procedente)
Agenzia delle Entrate Riscossione
(creditore intervenuto)

contro

(esecutato)

N. Gen. Rep. int. **09/2019**

Giudice: Dott. Giuseppe FIENGO

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 C3521 – P.IVA N. 12093590151

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

Telefono 02.93180468 fax 02.39461495 - Cellulare: 338.7513927

e-mail ggesualdo@tiscalinet.it

Giudice: Dott. Giuseppe FIENGO
Perit a: dott. ing. Gianluca Gesualdo

FONDIARIO a firma del Notaio SCORDO LETTERIO Repertorio 5342/4380 del 11/02/2008 a favore della banca Monte dei Paschi di Siena SpA e a carico dell'esecutato sopra generalizzato per un importo in linea capitale di € 125.000 gravante sul bene oggetto di pignoramento.

4.2.1. Trascrizioni (riferiti ai beni oggetto di pignoramento):

TRASCRIZIONE del 29/12/2014 - Registro Particolare 48335 Registro Generale 66493

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 23618 del 18/11/2014 a favore della banca Monte dei Paschi di Siena SpA e a carico dell'esecutato sopra generalizzato gravante sul bene oggetto di pignoramento.

4.2.2. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità riscontrata rispetto alla planimetria.

4.3.2. Conformità catastale: nessuna difformità riscontrata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come comunicatomi dall'Amministratore del Condominio risultano i seguenti dati (**dati da aggiornare all'atto del trasferimento di proprietà**):

- Spese medie ordinarie annue di gestione circa € 600,00
- Spese condominiali scadute ed insolute ultimi due anni riferite all'appartamento: circa € 1.900,00

- Spese condominiali scadute ed insolute totali riferite all'appartamento: Non comunicate

Cause in corso da parte del Condominio: NO

Atti ablativi: non conosciuti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

... in forza dell'atto in autentica Notaio Letterio Scordo repertorio n. 5341/4377, iscritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 in data 15/02/2008 ai nn. 9781/5670;

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 si ... anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Descrizione di beni 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 3,00 m circa.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	38,00	1	38	Ovest	mediocri
Totale (arr.)			38,00 mq		

Caratteristiche descrittive dell'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: muratura portante
Condizioni: discrete
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):** materiale: in calcestruzzo
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):** tipologia: latero-cemento
Condizione: discreta
Si riferisce limitatamente a: corpo
- Copertura (struttura e rivestimento)** tipologia: a falda
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):** tipologia: porte in legno a battente
Condizioni: mediocri
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):** tipologia: in legno vetro semplice
Condizioni: mediocri
Protezioni esterne: persiane in legno
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni (componente edilizia):** materiale: intonaco a civile
Lo stato dei plafoni è discreta.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne):** materiale: laterizio
Lo stato delle pareti: discrete
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia):** ubicazione: per l'appartamento le pareti sono tinteggiate tranne rivestimento in ceramica in bagno e cucina fino a circa 1,8 m.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pavimenti (componente edilizia):** Ubicazione e tipologia: ceramica in tutte le stanze
- Portone di ingresso (componente edilizia):** tipologia: NON blindata.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antenna collettiva (componente edilizia):** tipologia: Si
Condizione: //
Certificazione = //
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antifurto (componente edilizia):** tipologia: NON presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Gas (impianti):** alimentazione: si presente per piano cottura e riscaldamento;
condizioni: non conosciuta
certificazioni non conosciuta
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Abbattimento forfetario (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:	- € 3.040,00
Spese condominiali insolute ultimi due anni (da aggiornare all'atto della vendita)	- € 1.900,00
TOTALE adeguamenti e correzioni della stima	-€ 4.940,00
A. TOTALE VALORE IMMOBILE LIBERO (arrotondato)	€ 55.000,00

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

A) Valore dell'appartamento arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano **(unità immobiliare libera)**

€ 55.000,0

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 bene oggetto di pignoramento;
- 6) allegato 6: Risposta Agenzia delle Entrate in merito all'eventuale esistenza di contratti di locazione.

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

Milano, aprile 2019

Il perito estimatore
dott. ing. Gianluca Gesualdo