

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

**Esecuzione Forzata**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Milano**  
(creditore procedente)

**INTESA SANPAOLO S.p.A.**  
(creditore intervenuto)

contro

**sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
(esecutata)

N. Gen. Rep. int. **10.0018**

**Giudice: Dott.ssa Idamaria CHIEFFO**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: dott. ing. Gianluca Gesualdo**  
*Iscritto all'Albo degli Ingegneri ed Architetti della Provincia di Milano al n. 18835*  
*Iscritto 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 02.39461495 - Cellulare: 338.7513927*  
*e-mail: [ggesualdo@tiscalinet.it](mailto:ggesualdo@tiscalinet.it)*

**Bene Immobile sito in MILANO**  
**via Girolamo Fracastoro, 25**  
**Lotto unico**

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

**A. Appartamento** posto al piano terra composto da ingresso/letto, un servizio igienico, ed annessa cantina al piano seminterrato. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di **50,00 m<sup>2</sup>** circa.

Identificati in Catasto come segue:

**Intestatari dei beni:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a ●●●●● il ●/●/●●●● C.F. ●●●●●●●●●●●●●●●●  
proprietaria per la quota di 1/1.

**All'appartamento compete la quota dei beni comuni condominiali dell'edificio B nella misura di 15,47/1000**

**Dati Identificativi dell'appartamento:** NCEU foglio 148 (centoquarantotto), particella 579 (cinquecentosettantanove), subalterno 3 (tre), Via Girolamo Fracastoro n. 25, piano T-S1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 5, vani 2,5, superficie catastale 46 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 393,80 (trecentonovantatré virgola ottanta).

**Coerenze dell'appartamento in senso orario a partire da Nord:**

via Treviglio e via Fracastoro, ingresso pedonale del fabbricato, cortile e vano ascensore comuni, appartamento al sub.4.

**B. L'esecutata** sopra generalizzata risulta residente presso l'appartamento oggetto di pignoramento ovvero in via G. Fracastoro, 25 Milano.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** Zona periferica Nord del Comune di Milano a traffico modesto 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 autostrada A4 meno di 5 km. Fermata metropolitana linea Rossa (Precotto/Gorla) e linea Verde (Crescenzago)

**3. STATO DI POSSESSO**

Sull'appartamento non insistono contratti di locazione come accertato presso l'Agenzia delle Entrate. L'appartamento è quindi occupato dall'esecutata.

**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 non cancellate (riferiti all'appartamento oggetto di pignoramento):**

ISCRIZIONE del 12/07/2006 - Registro Particolare 12526 Registro Generale 56454

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per capitale € 147.000,00 a firma del Notaio Alessandro De Cicco Repertorio 15518/7160 del 07/07/2006 a favore di Banca Intesa SpA e a carico dell'esecutata sopra generalizzata.

### **4.2.1. Trascrizioni (riferito all'appartamento oggetto di pignoramento):**

TRASCRIZIONE del 06/11/2017 - Registro Particolare 52990 Registro Generale 77976

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato dal TRIBUNALE DI MILANO 36915 del 10/10/2017 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e a carico dell'esecutata sopra generalizzata.

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

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

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** non emergono difformità edilizio - urbanistiche

**4.3.2. Conformità catastale:** occorre procedere all'aggiornamento della scheda catastale per l'inserimento della scala a chiocciola il cui costo è stimato in € 500,00.

## **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 € 1.500,00
  - Spese condominiali scadute ed insolute ultimi due anni riferite all'appartamento: € 5.000,00
  - Spese condominiali scadute ed insolute totali riferite all'appartamento: € 6.300,00
  - Spese condominiali scadute ed insolute totali riferite all'edificio: € 9.000,00
- Cause in corso da parte del Condominio: NO  
Atti ablativi: non conosciuti.

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

### **6.1 Attuali proprietari:**

sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria dal **07/07/2006** ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Alessandro De Cicco Repertorio 15517/7159 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I il 12/07/2006 - Registro Particolare 32215 Registro Generale 56453.

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

**6.2.1** con atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità (per causa di morte della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX) del **15/07/1999** a firma del notaio Antonio Marsala rep. 17698/6061 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano I il 23/07/1999 ai numeri 40950/27571, i sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX trascrivevano, l'accettazione tacita dell'immobile ereditato al foglio 148 mappale 16 (il fabbricato originario poi demolito per realizzare l'immobile ove è sito l'appartamento oggetto di pignoramento), oltre ad altri immobili caduti in successione, per la quota di 1/4 ciascuno. Il sig. XXXXXXXXXXXXXXX era già in possesso della quota di 1/2;

**6.2.2** con atto notarile pubblico di donazione accettata del **15/07/1999** a firma del notaio Antonio Marsala -rep. 17698/6061 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano I il 23/07/1999 ai numeri 40951/27572 il sig. XXXXXXXXXXXXXXX donava al sig. XXXXXXXXXXXXXXX che accettava la quota in possesso dei 3/4 della nuda proprietà del fabbricato di cui sopra;

**6.2.3** con scrittura privata atto di compravendita del **26/03/2001** a firma del notaio Giuseppe De Rosa rep. 9074 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano I il 20/04/2001 ai numeri 21991/14888 il sig. XXXXXXXXXXXXXXX

acquista la piena proprietà dell'immobile al foglio 148 mappale 16 sub 1 dai sigri XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietario della nuda proprietà) e XXXXXXXXXXXXXXXX (usufruttuario).

**6.2.4** con atto amministrativo del **04/09/2001** dell'Ufficio del Registro rep. 102/99 veniva trascritto il Certificato di denuncia di successione di tutti i beni caduti in successivo a seguito della morte della sig.ra della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 il 20/04/2001 ai numeri 82906/56246.

**6.2.5** con atto in data **04/03/2003** a rogito dott. Alessandro Ciccone rep.n. 8873/3650, registrato a Gorgonzola il 21 marzo 2003 al n. 404 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 il 7 marzo 2003 ai nn. 22274/15878, il signor XXXXXXXXXXXXXXXX, riservandosi la quota di 20/100, ha venduto rispettivamente ai signori:

- XXXXXXXXXXXXXXXX la quota di 27/100,
- XXXXXXXXXXXXXXXX, la quota di 20/100,
- XXXXXXXXXXXXXXXX, la quota di 11/100,
- XXXXXXXXXXXXXXXX, la quota di 11/100
- XXXXXXXXXXXXXXXX, la quota di 11/100

gli immobili nella loro originaria consistenza siti nel Comune di Milano, alla via Fracastoro nn. 25/23 e precisamente una casa indipendente sviluppantesi su due piani, censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 148 (centoquarantotto), particella 16 (sedici), subalterno 1 (uno) ed un locale ad uso deposito di circa 44 mq, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 148 particella 16, subalterno 2 (due);

**6.2.6** con atto in data **04/03/2003** a rogito dott. Alessandro Ciccone rep.n. 8874/3651, registrato a Gorgonzola il 21 marzo 2003 al n. 405 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 il 7 marzo 2003 ai nn. 22275/15879, i signori:

- XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 20/100,
- XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 20/100,
- XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 27/100,
- XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 11/100,
- XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 11/100,
- e XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 11/100,

hanno acquistato dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nel Comune di Milano, via Fracastoro n. 25, una tettoia di circa 68 mq con annessa area cortilizia pertinenziale, il tutto censito al foglio 148 (centoquarantotto), particella 12 (dodici);

**6.2.7** con atto in data in data **26 febbraio 2004** ai nn. 10957/4606, registrato a Gorgonzola il 2 marzo 2004 al n. 577 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 il 5 marzo 2004 ai nn. 15916/9246, i signori XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX hanno ceduto la quota ad essi spettante, rispettivamente di 11/100 il primo e di 20/100 il secondo, sugli immobili acquistati in virtù dei sopra citati atto al signor XXXXXXXXXXXXXXXX, già comproprietario della quota di 27/100, che pertanto è divenuto proprietario per la complessiva quota di 58/100.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

7.1 Il fabbricato ove è ubicato l'appartamento, nella sua originaria consistenza, fu edificato in data anteriore al primo settembre 1967.

Successivamente nell'immobile censito al subalterno 1 (uno) della particella 16 del foglio 148, sono state eseguite opere di ampliamento del piano terra per le quali è stata rilasciata dal Comune di Milano, concessione in sanatoria in data 10 aprile 1998 prot. n. 9082. Si precisa al riguardo che detta concessione è stata rilasciata altresì in sanatoria dell'edificazione del locale deposito, censito al subalterno 2 (due) della particella 16 del foglio 148, effettuata in totale assenza di licenza edilizia. Successivamente, sono state eseguite ulteriori opere per le quali è stata presentata alla medesima Autorità in data 5 novembre 2003 denuncia di inizio attività ai sensi

dell'art.4.3 della legge regionale 22/1999 prot.gen.n. 744.215/2003, avente ad oggetto la demolizione dei medesimi per la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale con annessa piccola area cortilizia pertinenziale. Detta denuncia di inizio attività è stata in seguito variata con successiva denuncia di inizio attività, ai sensi dell'art.41 della Legge Regionale 12/05, presentata in data 22 febbraio 2006 prot.gen. 172.291/2006, aventi ad oggetto l'esecuzione di ulteriori opere modificative delle porzioni immobiliari del fabbricato de quo. La demolizione totale dei predetti fabbricati e la costruzione del nuovo edificio, ove si trova l'appartamento oggetto di pignoramento, sono stati denunciati all'UTE di Milano in data 4 aprile 2006 con tipo mappale n° 180652/2006 protocollo n. MI0217716, ove le originarie particelle 12 (dodici) e 16 (sedici) subalterni 1 (uno) e 2 (due) entrambe del foglio 148 (centoquarantotto) sono state soppresse ed il suddetto edificio è stato identificato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano, al foglio 148(centoquarantotto), particella 579(cinquecentosettantanove) con tutti i relativi subalterni tra cui il n° 3 oggetto di pignoramento. In data 14 marzo 2006 il Comune di Milano ha comunicato l'attribuzione definitiva del civico n. 25 al fabbricato de quo.

7.2 Relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento in data 27/06/2006 è stata presentata presso il Comune di Milano apposita DIA p.g. 745641 e chiusura lavori in data 22/07/2009 prot. gen. 566199/2009 relativa all'esecuzione di una scala a chiocciola tra piano terra e piano interrato, quest'ultimo senza permanenza di persone.

### Descrizione dell'appartamento di cui al punto A

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

L'appartamento ha un'altezza interna di 2,70 m circa.

La cantina ha un'altezza interna pari a 2,65 m

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	<b>38,00</b>	1	<b>38,00</b>	Nord-Sud	buone
Cantina	<b>38,0</b>	0.3	<b>12,0</b>	//	buone
<b>Totale (arr.)</b>			<b>50,00 mq</b>		

### 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: telaio in cemento armato  
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: in legno a battente Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: in alluminio vetro camera Condizioni: buone Protezioni esterne: tapparelle + inferriate 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: buono Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: Le pareti sono tinteggiate tranne rivestimento in ceramica in bagno fino a circa 2,4 m e in gres nella zona cottura. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione e tipologia: in ceramica in bagno, in gres al piano terra e in legno laminato al piano interrato
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta 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: presente per piano cottura e riscaldamento autonomo; 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: presumibilmente 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.
VideoCitofonico (impianto):	Tipologia: presente citofono condizioni: funzionante Certificazioni: // Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Idrico (impianto):	alimentazione: Presente. Bagno con tutti i sanitari e vasca da bagno. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Termico (impianto):	tipologia: impianto termico autonomo per riscaldamento e ACS condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione APE energetica:	NO; Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	SI Presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	NON Presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Cantina	Si presente al piano seminterrato

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima appartamento

Sintetico comparativo mediante confronto diretto con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e di analogo stato conservativo.

### 8.2. Fonti di informazioni

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017,
- Agenzie immobiliari del posto

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore unitario €/mq	Valore stimato intera quota
<b>A</b>	<b>Appartamento+cantina</b>	50,00 mq	2.500,00	<b>€ 125.000,00</b>
<b>TOTALE VALORE IMMOBILE LIBERO</b>				<b>€ 125.000,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima per gli immobili liberi/occupati

Abbattimento tortezario (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:	- € 6.250,00
Spese condominiali/supercondominiali insolite ultimi due anni (da aggiornare all'atto della vendita)	- € 5.000,00
Aggiornamento catastale	-500,00
TOTALE adeguamenti e correzioni della stima per <b>immobile libero</b>	- € 11.750,00
<b>TOTALE VALORE IMMOBILE LIBERO (arrotondato)</b>	<b>€ 113.000,00</b>

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

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

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

**€ 113.000,0**

#### 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;

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

Milano, ottobre 2018

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