

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da: **UTAH SPV S.R.L.**

contro: **SIG.** [REDACTED]

**N° Gen. Rep. 1361/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **03 OTTOBRE 2019 – ORE 9.30**

Giudice Delle Esecuzioni: **D.SSA CATERINA TRENTINI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Evasio Turchi  
**Codice fiscale:** TRCVSE49D28C986J  
**Studio in:** V.le Abruzzi n. 13/A - 20131 Milano  
**Telefono:** 02-954205328 – Cell. 348-2940199  
**Pec:** Evasio.turchi@pct.pecopen.it



## ELENCO ALLEGATI

- 1) Certificato contestuale di residenza e famiglia ed estratto riassunto di matrimonio
- 2) Atto notarile di provenienza
- 3) Visure e schede catastali
- 4) Preliminare di compravendita e risposta dell'Agenzia delle Entrate
- 5) Visure ed elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli
- 6) Comunicazione dell'Amministratore condominiale
- 7) Richiesta di Agibilità
- 8) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie **su foglio separato**
- 9) Descrizione del bene immobiliare con identificazione catastale e coerenze **su foglio separato**
- 10) Lettera di accompagnamento della relazione peritale inviata agli esecutati e ricevute PEC Avvocati
- 11) Fotografie e piantina appartamento



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via G. Matteotti n. 12 - Gessate (Milano) – 20060

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento ad uso residenziale con annessi cantina

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A3]

**Dati Catastali:** foglio 6 , particella 821, subalterno 34

### 2. Stato di possesso

Occupato dalla Sig.a [REDACTED] – nata [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]  
[REDACTED] in forza di contratto preliminare di compravendita immobiliare sottoscritto in  
data [REDACTED] – registrato presso l'Ufficio del Registro di [REDACTED] n.  
[REDACTED]

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4. Creditori Iscritti

UTAH – SPV S.R.L. – Creditore Procedente

UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. VERONA – Creditore Iscritto che ha ceduto il credito alla  
Soc. UTAH - SPV S.R.L..

### 5. Comproprietari: Nessuno

### 6. Continuità delle trascrizioni: no

### 7. Prezzo degli immobili:

Prezzo da libero: € 174.135,00

Prezzo da occupato: € 148.015,00



**Beni in Gessate (Milano)**  
**Via G. Matteotti n. 12**

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: Appartamento ad uso abitativo al p.2° con annessa cantina al P.S1.**

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [redacted] di Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] - Residenza: [redacted]

Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: In separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**(ALL. N. 1 – Certificato contestuale di residenza e famiglia ed estratto riassunto di matrimonio)**

**Identificati al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

[redacted] - nato [redacted] - Cod. Fisc. [redacted]

[redacted] - residente in [redacted]

**Identificato:**

Al foglio 6, particella 821, subalterno 34, indirizzo Via G. Matteotti n. 12, piano P.2°-PS1, Scala A/1, Comune Gessate, categoria A/3, classe 5, consistenza Vani 5, superficie catastale mq. 83, rendita catastale = Euro 426,08.

**Derivanti da:**

Scrittura privata autenticata titolata "PRESTAZIONE IN LUOGO DI ADEMPIMENTO" stipulata in data 03 Ottobre 2013 a firma dalla D.ssa Ezilda Mariconda – Notaio in Monza - Rep. n. 22383/10191- registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Monza in data 04 Ottobre 2013 al n. 9259 – Serie 1T - trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 04 Ottobre 2013 ai nn. 89938/62104.

**(ALL. N. 2 - Atto di provenienza)**

**Confini:**

**Dell'appartamento**

A Nord - Mapp. 821

A Est - Proprietà di terzi e vano scala comune

A Sud - Mapp. 821

A Ovest - Mapp. 821



**Della cantina**

- A Nord - Terrapieno
- A Est - Proprietà di terzi
- A Sud - Corridoio comune d'accesso
- A Ovest - Proprietà di terzi

**(ALL. N. 3 - Visure e scheda catastale)**

**Conformità catastale: SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE**

**2. DESCRIZIONE GENERALE:**

Il lotto è costituito da un appartamento residenziale sito al P.2° composto da tre locali oltre servizi, **con ascensore**, con annessa cantina al PS1.

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti e non.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e in parte secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona non è servita da negozi, asili nido, scuole d'infanzia primarie e secondarie di 1° grado. in quanto i predetti sono ubicati nel centro cittadino.

**Principali collegamenti pubblici:** La zona è servita da MM2 (verde) che collega la cittadina a Milano.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dalla Sig. a [REDACTED] in forza di un contratto preliminare di vendita immobiliare come da indice sintetico.

**NOTE:** Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate relative all'eventuale esistenza di contratti di locazione non risultano contratti registrati a nome dell'esecutato per l'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

**(ALL. N. 4 – Preliminare di compravendita e Risposta dell'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:*

Nessuna.



#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva a favore** della UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. VERONA contro [REDACTED] derivante da: Ipoteca volontaria - Importo ipoteca: € 39.000.000,00 - Importo capitale: € 19.500.000,00 - a rogito del Dott. Carlo Conti - Notaio in Monza - stipulato in data 14/12/2004 - Rep. n. 10504/6537 - Iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Milano 2 in data 15/12/2004 ai nn. 42928..

##### NOTA:

Con Verbale di Assemblea del 17/03/2005 - Rep. n. 10982 a firma del Notaio Dott. Carlo Conti di Monza - Vol. 1 n. 1299 del 23/03/2005 - Prot. n. MI0692559 - Voltura in atti dal 19/10/2005 n. 43112.1/2005 - la [REDACTED] si trasforma in [REDACTED] con sede in [REDACTED].

Di seguito è stato fatto il seguente annotamento n. 12236 del 16/05/2008 di frazionamento in quota con cui al mapp. 821 - Sub. 34 del Fg. 6 si attribuiva quota capitale di Euro 120.000,00 ed un importo ipoteca di Euro 240.000,00.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore** di UTAH-SPV S.R.L. di Milano contro il Sig. [REDACTED] derivante da: Verbale di pignoramento - a rogito di Atto Giudiziario in data 27/06/2018 al n. 23651 - trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Milano 2 in data 05/09/2018 ai nn. 113590/74678 per un credito di Euro 127.501,41 oltre ad interessi ed accessori successivi dalla data del 27/10/2015 in forza del contratto di mutuo fondiario stipulato in data 14/12/2004 con atto a firma del Dott. Carlo Conti - Notaio in Monza - Rep. n. 10504/6537 - registrato in data 14/12/2004 presso l'Agenzia delle Entrate di Monza al n. 11434 - Serie 1T.

**(ALL. N. 5 - Visure ed elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli)**

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON PERVENUT**

**Spese condominiali scadute ed insolute: Euro 1.185,70**

**(ALL. N. 6 - Comunicazione dell'Amministratore condominiale)**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Oltre il ventennio il terreno in Gessate distinto nel N.C.T. al Fg. 6 – mapp. 235 era intestato ai Sigg. [redacted]

Di seguito con frazionamento del 05/03/2003 – Prot. n. 252687 in atti dal 05/03/2003 n. 1625.1/2003 il mapp. 235 veniva soppresso dando origine ai mapp.li 723 – 724 – 725 e 726.

I suddetti Signori con scrittura privata autenticata dal Notaio Dott. Carlo Conti di Monza sottoscritta in data 16/06/2003 – trascritta ai RR.II. di Milano 2 in data 18/06/2003 al n. 56541 Part., vendettero i terreni del Fg. 6 mapp.li 723 – 724 – 725 – 726 alla [redacted]

Oltre il ventennio i terreni in Gessate distinti al N.C.T. al Fg. 6 – mapp.li 237 e 238 risultavano intestati ai Sigg. [redacted] ed i coniugi Tresoldi [redacted]

[redacted] in regime di comunione legale dei beni.

Per frazionamento del 05/03/2003 – Prot. n. 252687 in atti dal 05/03/2003 n. 1625.1/2003 è stata effettuata soppressione del mapp. 237 originando i mapp.li 727 – 728 – 729 e del mapp. 238 dando origine ai mapp.li 732 – 733.

Di seguito gli stessi sono stati venduti dai proprietari alla [redacted] di [redacted] con scrittura privata autenticata dal Notaio Carlo Conti di Monza in data 16/06/2003 – trascritta ai RR.II. di Milano 2 in data 18/06/2003 al n. 56542 di Part..

Oltre il ventennio i terreni in Gessate con sovrastante un piccolo fabbricato rurale censito nel N.C.T. al Fg. 6 – mapp.li 240 – 241 F.R. ed il mapp. 242 risultavano intestate alla Sig.a [redacted]

Con frazionamento del 05/03/2003 – Prot. n. 252687 in atti dal 05/03/2003 n. 1625.1/2003, dalla soppressione del mapp. 242 sono stati creati i mapp.li 737 – 738 e dalla soppressione del mapp. 240 sono stati originati i mapp.li 734 e 735.

La Sig.a [redacted] con scrittura privata autenticata dal Notaio Carlo Conti di Monza sottoscritta in data 16/06/2003 – trascritta ai RR.II. di Milano 2 in data 18/06/2003 al n. 56543 di Part., ha venduto i sopra citati terreni alla [redacted].

Oltre il ventennio i terreni in Gessate distinti nel N.C.T. al Fg. 6 mapp.li 244 – 245 risultavano essere di proprietà del Sig. [redacted]

Con frazionamento del 05/03/2003 – Prot. n. 252687 in atti dal 05/03/2003 n. 1625.1/2003 Dalla soppressione del mapp. 244 si dette origine ai mapp.li 739 e 740, e dalla soppressione del mapp. 245 si dette origine al mapp.li 742 e 743,

Il Sig. [redacted] con scrittura privata autenticata dal Notaio Carlo Conti di Monza sottoscritta in data 16/06/2003 e trascritta presso i RR.II. di Milano 2 in data 18/06/2003 al n. 56544 di Part., ha venduto i predetti terreni alla [redacted] di [redacted].

Oltre il ventennio il terreno in Gessate censito nel N.C.T. al Fg. 6 mapp. 246 risultava essere di proprietà dei Sigg. [redacted] – Tresoldi Giovanni [redacted] – [redacted] Giuseppe e Tresoldi Maria [redacted], ciascuno per la quota di 6/60 in nuda proprietà e 4/60 in piena proprietà con riserva di usufrutto di 30/60 [redacted] (e per la propria moglie [redacted] con reciproco diritto di accrescimento) e [redacted] per 10/60 di piena proprietà.



Con nota di rettifica di intestazione all'attualità del 19/12/2000 – Prot. n. 150086 in atti dal 18/02/2003 n. 106850.1 del 2003 – vi è riunione d'usufrutto a favore di [REDACTED] in morte di [REDACTED]

Con frazionamento del 05/03/2003 – Prot. n. 252687 in atti dal 05/03/2003 n. 1625.1/2003 dalla soppressione del mapp. 246 si dette origine ai mapp.li 745 – 747 – 748- 749 – 750.

I suddetti proprietari con scrittura privata autenticata dal Notaio Carlo Conti di Monza sottoscritta in data 16/06/2003 – trascritta presso i RR.II. di Milano 2 in data 18/06/2003 al n. 56545 di Part. hanno venduto i terreni in questione alla Società [REDACTED]

Con Verbale di Assemblea del 17/03/2005 – Rep. n. 10982 – Notaio Dott. Carlo Conti di Monza – Vol. 1 n. 1299 del 23/03/2005 – Prot. n. MI0692559 – Voltura in atti dal 19/10/2005 n. 43112.1/2005 la Società [REDACTED] di Vimercate si trasforma in [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Con tabella di variazione del 21/10/2005 – Prot. n. MI0659822 in atti dal 21/10/2005 n. 659822.1/2005 i mapp.li 241-723-724-725-726-727-728-729-732-733-734-735-737-738-739-740-742-743-747-748-749-750 sono stati soppressi ed tutti uniti al mapp. 745 della Ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Con frazionamento e tipo mappale del 21/10/2005 – Prot. n. MI0659822 in atti dal 21/10/2005 n. 659822.1/2005 – dal mapp. 745 si dette origine al mapp. 821 di mq. 3.825 – Ente Urbano.

Con costituzione di nuova costruzione del 06/06/2007 – Prot. n. MI0529163 in atti dal 06/06/2007 n. 3814.1/2007 venne censita ed accatastata nel Catasto Fabbrica l'unità immobiliare al Fg. 6 – mapp. 821 – Sub. 34 in Via Repubblica ora Via G. Matteotti n. 12 – P.2°-PS1 - Cat. A/3 – Cl. 5 – Vani 5 – intestate alla [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Con scrittura privata autenticata titolata "PRESTAZIONE IN LUOGO DI ADEMPIMENTO " a firma della D.ssa Ezilda Mariconda – Notaio in Monza - Rep. n. 22383/10191 – stipulate in data 03/10/2013 – registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Monza in data 04/10/2013 al n. 9259 – Serie 1T – trascritta ai RR.II. di Milano 2 in data 04/10/2013 ai nn. 89938/62104, la [REDACTED] con sede in [REDACTED] trasferisce l'unità immobiliare distinta al Fg. 6 – mapp. 821 – Sub. 34, oggetto della presente procedura, al Sig. [REDACTED] attuale proprietario.

(ALL. N. 2 – Atto di provenienza)





**7. PRATICHE ELIZIE**

Dalle visure eseguite presso il Comune di Gessate è risultato che il fabbricato distinto nel Catasto Urbano al Fg. 6 – mapp. 821 – trattasi di palazzina residenziale edificata con l'attuazione del P.L. 4 di Via A. Moro.

Le opere di costruzione del fabbricato "Condominio La Corte dei Visconti 5" sono state realizzate con il Permesso di costruire n. C-2005-12 – Pratica n. D-2004-55 rilasciato dal Comune di Gessate in data 22 Aprile 2005 – Prot. n. 5744.

Di seguito in data 13 Settembre 2006 – Prot. n. 13348 è stata presentata una D.I.A. per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti.

I lavori sono stati ultimati in data 09 Maggio 2008 come da Dichiarazione presentata in Comune in data 09 Maggio 2008 – Prot. n. 7101 e in data 23 Maggio 2008 – Prot. n. 7926 è stata presentata al Comune la richiesta di Agibilità.

L'oggetto del procedimento immobiliare riguarda l'appartamento identificato al Fg. 6 – mapp. 821 – Sub. 34 (Lotto 5) con relativo vano cantina posto al P. Seminterrato.

**(ALL. N. 7 – Richiesta di Agibilità)**

7.1 **Conformità Edilizia:** SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA

7.2 **Conformità Urbanistica:** SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA

**Descrizione: Abitazione ad uso residenziale con annessa vano cantina**

Il corpo è costituito da un appartamento posto al P.2° (sottotetto) e composto da tre locali oltre servizi, con annessa cantina al PS1.

Il fabbricato dov'è ubicata l'unità immobiliare è costituito da n. 3 piani fuori terra (P.R. – P.1 – P.2) oltre al P. Seminterrato, con ascensore, ed è stato edificato nell'anno 2007.

L'altezza media interna dell'appartamento è di mt. 2,60.

L'altezza interna della cantina è di mt. 2,90.

**Superficie complessiva di circa Mq. 94,00 (Arr.)**

composta da:

- appartamento S.L.P. ....	= mq. 79,34
- terrazzo ..... mq. 8,96 x 2/3	= mq. 5,97
- balconi ..... mq. 5,60 x 1/2	= mq. 2,80
- cantina ..... mq. 4,50 x 30%	= mq. 1,35

mq. 89,46

- Parti comuni ... mq. 90,82 x 5% = mq. 4,47

Superficie totale: ..... = mq. 93,93 = Arrotond. 94,00

=====



**Stato di manutenzione generale: Buono****Condizioni generali dell'immobile:**

I prospetti della palazzina sono intonacati con zoccolatura in pietra al P.R..  
 Il portone d'ingresso del fabbricato è in alluminio e vetro a doppia anta.  
 La pavimentazione interna dell'ingresso condominiale è in pietra naturale levigata  
 La scala comune è interna in c.a. con gradini rivestiti in pietra naturale levigata.  
 E' presente l'ascensore.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>balconi con struttura in latero-cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce e plinti isolati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>interna</b> materiale: <b>c.a. rivestite in pietra natural levigata</b> ubicazione: <b>interna al condominio</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura in mattoni pieni e pilastri in c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>serramenti in legno con vetro doppio a battente a doppia anta</b> materiale: <b>legno con vetro doppio</b> protezione: <b>persiane in legno</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>in legno a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonacate al civile</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquette in tutto l'appartamento</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>travi in legno e perline</b> condizioni: <b>buone</b>



Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro a doppia anta</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni e cottura cibi</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica in bagno e pietra naturale</b> nella cottura cibi condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Ascensore	tipologia: <b>a fune</b> condizioni: <b>buone</b>
Citofonico	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in plastica e cemento</b> re-capito: <b>collettore</b> ispezionabilità: <b>buone</b> condizioni: <b>buone</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia con tubazioni rivestite</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame rivestiti</b> condizioni: <b>buone</b>
Idrico	tipologia: <b>con tubazioni sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>buone</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b>
Telefonico	<b>presente</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Si è tenuto conto:  
dell'ubicazione ed orientamento verso il centro città, dell'epoca di costruzione del fabbricato ed avuto riguardo dei prezzi praticati in luogo per immobili consimili.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2  
Uffici del Registro di Milano  
Ufficio tecnico del Comune di Gessate  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
OMI-Agenzia delle Entrate e TeMA-Borsa Immobiliare  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
Valore minimo : Euro 1.800,00  
Valore massimo : Euro 2.000,00



**8.3 Valutazione corpi:****Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annessa cantina.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento ad uso residenziale	94,00	€ 1.950,00	€ 183.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 183.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 183.300,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
App.to res.le	Abitazione di tipo economico [A3]	94,00	€ 183.300,00	€ 183.300,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% )

€ 9.165,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità

€ 0,00

**Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

€ 174.135,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 148.015,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"

€ 174.135,00

Data di generazione

27-08-2019

L'Esperto della stima  
Arch. Evasio Turchi



**DESCRIZIONE GENERALE:**

Il lotto è costituito da un appartamento residenziale sito al P.2° composto da tre locali oltre servizi, con ascensore, con annessa cantina al PS1.

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti e non.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e in parte secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona non è servita da negozi, asili nido, scuole d'infanzia primarie e secondarie di 1° grado. in quanto i predetti sono ubicati nel centro cittadino.

**Principali collegamenti pubblici:** La zona è servita da MM2 (verde) che collega la cittadina a Milano.

**Identificati al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

██████████ nato il ██████████ - Cod. Fisc. ██████████  
██████████ – residente in ██████████

**Identificato:**

Al foglio 6, particella 821, subalterno 34, indirizzo Via G. Matteotti n. 12, piano P.2°-PS1, Scala A/1, Comune Gessate, categoria A/3, classe 5, consistenza Vani 5, superficie catastale mq. 83, rendita catastale = Euro 426,08.

**Derivanti da:**

Scrittura privata autenticata titolata “PRESTAZIONE IN LUOGO DI ADEMPIMENTO” stipulata in data 03 Ottobre 2013 a firma dalla D.ssa Ezilda Mariconda – Notaio in Monza - Rep. n. 22383/10191- registrata presso l’Agenzia delle Entrate di Monza in data 04 Ottobre 2013 al n. 9259 – Serie 1T - trascritta presso l’Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 04 Ottobre 2013 ai nn. 89938/62104.

**Confini:**

**Dell'appartamento**

A Nord - Mapp. 821  
A Est - Proprietà di terzi e vano scala comune  
A Sud - Mapp. 821  
A Ovest - Mapp. 821

**Della cantina**

A Nord - Terrapieno  
A Est - Proprietà di terzi  
A Sud - Corridoio comune d’accesso  
A Ovest - Proprietà di terzi

**ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E**  
**DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE**

**Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria attiva a favore** della UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. VERONA contro la ██████████ di Vimercate derivante da: Ipoteca volontaria - Importo ipoteca: € 39.000.000,00 - Importo capitale: € 19.500.000,00 - a rogito del Dott. Carlo Conti – Notaio in Monza - stipulato in data 14/12/2004 – Rep. n. 10504/6537 – Iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Milano 2 in data 15/12/2004 ai nn. 42928..

**NOTA:**

**Con Verbale di Assemblea del 17/03/2005 – Rep. n. 10982** a firma del Notaio Dott. Carlo Conti di Monza – Vol. 1 n. 1299 del 23/03/2005 – Prot. n. MI0692559 – Voltura in atti dal 19/10/2005 n. 43112.1/2005 – la Società ██████████ si trasforma in ██████████ con sede in Vimercate.

Di seguito è stato fatto il seguente annotamento n. 12236 del 16/05/2008 di frazionamento in quota con cui al mapp. 821 – Sub. 34 del Fg. 6 si attribuiva quota capitale di Euro 120.000,00 ed un import ipoteca di Euro 240.000,00.

**Pignoramenti:**

- **Pignoramento a favore** di UTAH-SPV S.R.L. di Milano contro il Sig. ██████████ ██████████ derivante da: Verbale di pignoramento - a rogito di Atto Giudiziario in data 27/06/2018 al n. 23651 – trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Milano 2 in data 05/09/2018 ai nn. 113590/74678 per un credito di Euro 127.501,41 oltre ad interessi successive dalla data del 27/10/2015 in forza del contratto di mutuo fondiario stipulato in data 14/12/2004 con atto a firma del Dott. Carlo Conti – Notaio in Monza – Rep. n. 10504/6537 – registrato in data 14/12/2004 presso l'Agenzia delle Entrate di Monza al n. 11434 – Serie 1T.

IL CASTELLO SNC di Girelli Luca

Piazza Corte Grande, 15

20060 Gessate MI

Cod. fisc. 11269040157

P.I. 11269040157

Telefono 0295780658

Fax 1782746886

E-mail condanin@ilcastellosnc.com

Sito www.ilcastellosnc.com

LA CORTE DEI VISCONTI 5

VIA GIACOMO MATTEOTTI, 10/12

20060 GESSATE MI

91567990154

www.ilcastellosnc.com

ABNF1 Z4379/2018

Associazione Nazionale Amministratori Professionisti di Immobili

Estratto conto condomino

G.O. 01/08/2018-31/07/2019 - ACCONTO G.O.18

VIA MATTEOTTI N.12

20060 GESSATE MI

Movimenti dal 01/08/2018 al 23/04/2019

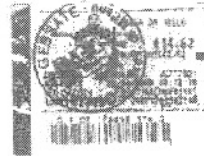
Gest.	Mov.	Data	Descrizione	Dare	Avere
15		07/09/2018	RATA N. 1 ACCONTO G.O.18/19 UNITA' 39	21,13	
15		07/09/2018	RATA N. 1 ACCONTO G.O.18/19 UNITA' 9	314,60	
16		15/11/2018	Conguaglio precedente UNITA' 39	-0,75	
16		15/11/2018	Conguaglio precedente UNITA' 9	-75,23	
16		15/11/2018	RATA N. 2 G.O. 01/08/2018-31/07/2019 UNITA' 39	38,92	
16		15/11/2018	RATA N. 2 G.O. 01/08/2018-31/07/2019 UNITA' 9	553,93	
16		31/01/2019	RATA N. 3 G.O. 01/08/2018-31/07/2019 UNITA' 39	38,92	
16		31/01/2019	RATA N. 3 G.O. 01/08/2018-31/07/2019 UNITA' 9	553,93	
16		04/03/2019	RATA N. 4 G.O. 01/08/2018-31/07/2019 UNITA' 39	38,92	
16		04/03/2019	RATA N. 4 G.O. 01/08/2018-31/07/2019 UNITA' 9	553,93	
15	1	23/04/2019	RATA N. 1 ACCONTO G.O.18/19 UNITA' 9		314,60
15	2	23/04/2019	RATA N. 1 ACCONTO G.O.18/19 UNITA' 39		21,13
16	8	23/04/2019	Conguaglio precedente UNITA' 9		-75,23
16	9	23/04/2019	RATA N. 2 G.O. 01/08/2018-31/07/2019 UNITA' 9		553,93
16	10	23/04/2019	Conguaglio precedente UNITA' 39		-0,75
16	11	23/04/2019	RATA N. 2 G.O. 01/08/2018-31/07/2019 UNITA' 39		38,92

Totale 2.038,30 852,60

Saldo a suo debito 1.185,70



COMUNE DI GESSATE  
PROVINCIA DI MILANO



COMUNE DI GESSATE  
29 MAG 2008  
PROV. MILANO

A. RESPLEDIS SERVIZIO  
URBANISTICA - POLIZIA PRIVATA  
ECOLOGIA

PRATICA EDILIZIA N° 02004/55

OGGETTO: **RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' (residenza)**  
(ai sensi dell'art. 24, comma 1°, del D.P.R. 380/2001 - art. 28 L.R. Lombardia n° 1200 e  
successive modificazioni e integrazioni)

Ho La sottoscritto/a MALASPINA GIUSEPPE  
nativo/a LAURENTI ANNA MARIA il 19/04/1963  
residente in Le Vico via Forcella N° 1  
codice fiscale 00000  
in qualità di CEASAR RAPRETTA S.p.A. - DISTRIBUZIONE N° 0221538154  
via S. Vito, 10 - 20124 Milano - Tel. 02 48000000  
ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dell'immobile edificato in questo Comune  
in via REPUBLICANA/11100 N° 140  
come la C.E. n° 02005/01/01 rilasciata in data 22/02/2004  
e successive varianti 014/01/01/01 rilasciata in data 13/09/2008 014/01/01/01  
014/01/01/01 rilasciata in data 12/07/2002 014/01/01/01  
essendo stati ultimati i lavori.

**CHIEDO**

**IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' DELL'IMMOBILE**

ai sensi e per gli effetti dell'art. 24, comma 1°, del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, "Decreto Unico delle  
disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" così modificato dalla legge 28  
dicembre 2001, n° 443 e del D. Lgs. N° 301 del 2002.



**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE**

13 APR 2014

Tra: Il Signor:

- [redacted] nato a [redacted] residente a [redacted]  
[redacted] Carta d'Identità n. [redacted] rilasciata dal [redacted] in data  
[redacted] scadente il [redacted]

In seguito denominata anche "promittente venditrice"

- [redacted] nata a [redacted] residente a [redacted] in [redacted]  
[redacted] C.F. [redacted] Carta d'Identità n. [redacted] rilasciata dal Comune di  
[redacted] in data [redacted] scadente il [redacted]

- di seguito denominata anche "promissaria acquirente"

**PREMESSO**

Che con atto di vendita stipulato dal Notaio Dottor [redacted] n. di repertori [redacted] raccolta  
[redacted] registrato presso l'agenzia delle entrate [redacted] [redacted] serie IT trascritto a [redacted]  
[redacted] ai numeri [redacted] il signor [redacted] riceveva in piena proprietà la seguente unità  
immobiliare:

In Comune di Gessate (Mi), Via Matteotti con accesso pedonale dal civico n.12 e accessi carrai dai civici nn.9 e 10 e  
precisamente.

Appartamento posto al piano secondo, facente parte del fabbricato denominato CONDOMINIO LA CORTE  
VISCONTI " Composto da tre vani ed accessori, con annesso vano ad uso cantina e box ad uso autorimessa al piano  
interrato. e precisamente:

Il tutto censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 6, mappale 821, sub 34 via Matteotti, 12 piano T-S1 cat.  
A/3, classe 5 vani 5 R.C. Euro 426,08;

821  
mappale 348, sub 53, via Matteotti, 12, piano S1, categoria C6, classe 3, Mq 19 .R.C. Euro 54,95.

La Parte Promittente Venditrice dichiara d'avere la piena ed esclusiva proprietà della porzione immobiliare, ad  
eccezione dell'ipoteca iscritta in data [redacted] a favore della [redacted] che sarà  
comunque trasferita al momento dell'atto notarile libera da oneri fiscali, pesi, ipoteche, e trascrizioni pregiudizievoli,  
spese condominiali e conforme alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti.

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**



**ART. 1 - CONSENSO ED IMMOBILE**

Il Signor: [REDACTED] PROMETTE di VENDERE alla Signora [REDACTED] la quale PROMETTE di ACQUISTARE per sé, persone, enti e/o società da destinare entro l'atto notarile la seguente unità immobiliare, meglio descritta in premessa, in Comune di Gessate (Mi), Via Matteotti, 12; Classe energetica E 139.32 KWh/ma, quanto in contratto s'intende venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come visto e piaciuto, con gli impianti riconosciuti come conformi alle normative vigenti.

**ART. 2 - OBLIGHI DELLA PROMISSARIA ACQUIRENTE.**

La Promissaria Acquirente si impegna a pervenire all'atto notarile entro e non oltre la data del 30 dicembre 2018.  
La Promissaria Acquirente si impegna, nel caso in cui non si pervenga all'atto notarile entro il termine stabilito, a liberare immediatamente l'immobile in oggetto e farne riconsegna alla Promittente Venditrice.

**ART. 3 - PREZZO**

Il prezzo è stato convenuto, a corpo e non a misura, in complessivi euro [REDACTED] oltre imposte di legge così regolato:

-€ [REDACTED] versati a titolo di caparra confirmatoria (ex art. 1385 del Codice Civile), dalla promittente acquirente alla Promittente Venditrice nel modo seguente:

-€ [REDACTED] in data odierna mediante assegno bancario n. [REDACTED] banca [REDACTED] filiale di Milano all'ordine della Promittente Venditrice, la quale, salvo il buon fine dello stesso, ne rilascia corrispondente quietanza;

[REDACTED] da corrispondere ogni 10 (dieci) a partire dal mese di Dicembre 2014 per 48 [REDACTED] mesi sino al 10 Dicembre 2018 mediante bonifico bancario accreditato a favore del conto corrente IBAN [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] filiale di [REDACTED] sempre all'ordine della Promittente Venditrice;

[REDACTED] da saldare all'atto notarile, da stipulare entro e non oltre il termine essenziale e tassativo ai sensi dell'art. 1457.

**ART. 4 - POSSESSO**

Il possesso dell'immobile in contratto, libero da persone e cose, passerà alla data del 30 novembre 2014 alla Promittente Acquirente e da tale data la stessa ne godrà i frutti e ne sopporterà i relativi oneri, procedendo a propria cura e spese ad eseguire ogni e qualsiasi intervento - nessuno escluso - dovesse occorrere per rendere l'immobile idoneo all'uso abitativo cui è destinato, nonché alla intestazione delle utenze inerenti all'immobile. Prima della stipula



del contratto definitivo di compravendita, la Promittente Venditrice provvederà a convocare la Promittente Acquirente con un preavviso di almeno 8 (otto) giorni qualora non vi provveda la Promissaria Acquirente.

**ART. 5 - CONTRATTO DEFINITIVO**

Le parti s'impegnano a pervenire alla conclusione del contratto definitivo entro e non oltre 30 dicembre 2018, a ministero del Notaio scelto dalla **Promissaria Acquirente**

**ART. 6 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

Tutti i termini pattuiti di adempimento a carico della Promissaria Acquirente, quali dedotti nelle precedenti clausole, si intendono essenziali e perentori ai sensi dell'art. 1457 del Codice Civile, con conseguente diritto alla Promittente venditrice, in caso di inosservanza, di recedere dal presente contratto, ritenendolo automaticamente risolto di diritto, con le conseguenze di Legge ed il risarcimento dei danni sofferti, dopo l'inutile decorso del termine di venti giorni dalla diffida scritta di adempimento, anche mediante telefax o posta elettronica certificata, ex art. 1454 del Codice Civile.

In tal caso, salvo il maggior danno, le somme versate dalla Promissaria Acquirente resteranno definitivamente acquisite alla Promittente Venditrice a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'art. 1385 del Codice Civile

**ART. 7 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA**

Qualunque controversia dovesse insorgere sul contenuto della presente scrittura circa la validità, interpretazione ed esecuzione, sarà devoluta alla cognizione di un Collegio arbitrale composto da tre membri, di cui due nominati dalle Parti ed il terzo dai primi due o, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Milano. Gli Arbitri decideranno secondo rito e diritto, ai sensi degli artt. da 806 a 832 del Codice di Procedura Civile.

**ART 8 - SPESE E ONERI FISCALI**

Le spese del contratto definitivo saranno interamente a carico della **Promissaria Acquirente**: sono quindi a carico della **Promissaria Acquirente** le spese notarili e le imposte inerenti al trasferimento di proprietà dell'immobile; dal momento della trasmissione del possesso, la Promissaria Acquirente si impegna e obbliga a farsi carico delle spese tutte, nessuna esclusa, sia di ordinaria che di straordinaria manutenzione, le spese condominiali tutte, nonché le spese di amministrazione e quelle di registrazione del presente contratto preliminare nonché del definitivo.

Letto, confermato e sottoscritto oggi a Cassano d'Adda li 10 novembre 2014.

“Promissaria Acquirente”



“Promittente Venditrice”



Registrazione contratto preliminare

Essendo detto contratto stato sottoscritto con intervento della società di mediazione [redacted] nella persona del mediatore [redacted] il contratto dovrà essere registrato entro venti giorni dalla firma.

Il mediatore immobiliare ha ammonito le parti sulla legge 248/2006 di conversione del DL 223/06, cosicché esse lo esonerano in caso di omessa registrazione. Il mediatore allega al presente preliminare mod. F. 23 e mod. 69 necessari per la suddetta registrazione cui procederà la Parte Promissaria Acquirente dandone conferma alla Promittente venditrice e al Mediatore.

Letto, confermato e sottoscritto art. 1,2,3,4,5,6,7, 8. oggi a Cassano d'Adda li 10 novembre 2014.

"Promissaria Acquirente"

[redacted]

"Promittente Venditrice"

[redacted]



2014

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE  
13 NOV 2014  
SERIE 3  
PER PUNTO 39500 (Prezzi immobiliari Acquirente)

IL FUNZIONARIO TRIBUTARIO  
Annunziata C. C. C.

