

TRIBUNALE DI MILANO

III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

UNICREDIT S.P.A.
(creditore procedente)

contro

[REDACTED]
(esecutato)

N. Gen. Rep. int. **04/2019**

Giudice: Dott.ssa Simonetta SCIRPO

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. 70282

C.F. G.S.L. GLC 68805 C 3521 – P.IVA N. 12093890151

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

Telefono 02.93180468 fax 02.39461495 - Cellulare: 338.7513927

e-mail gggesualdo@tinorinet.it

Giudice: Dott.ssa Simonetta SCIRPO
Perito: dott.ing. Gianluca Gesualdo



**Bene Immobiliare sito Vaprio D'Adda
via privata Giacomo Leopardi n° 13
lotto unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento a uso abitazione posto al piano primo, composto da tre locali oltre i servizi, con annesso vano cantina al piano sotterraneo. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di **74,00** m² circa.

Identificati in Catasto come segue:

Intestatari dei beni:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Al bene pignorato compete la quota dei beni comuni condominiali nella misura di 77,09/1000

Dati identificativi dell'appartamento: foglio 5, mappale 378 sub.7, via Giacomo Leopardi n.13, piano 1-S1, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, superficie catastale totale 74mq, R.C. Euro 244,03.

Coerenze in contorno:

- Confini in contorno dell'appartamento: appartamento di terzi; mappale 327; ed appartamento di terzi.
- Confini in contorno della cantina: cantina di terzi per due lati; mappale 327; enti comuni;

B. L'esecutato sopra generalizzato risulta residente in via G. Leopardi 13 Vaprio D'Adda (MILANO).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona semiperiferica del Comune di Vaprio D'Adda a traffico modesto e con scarsa 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 e meno di 2 km. Stazione ferroviaria a Cassano D'Adda a circa 4 km.

3. STATO DI POSSESSO

Sull'immobile non sono in essere contratti di locazione come accertato presso l'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: 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 ai beni oggetto di pignoramento):

ISCRIZIONE del 25/10/2003 - Registro Particolare 32377 Registro Generale 154179

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a firma del Notaio CIANCIMINO SERGIO Repertorio 14816 del 10/10/2003 a favore di Unicredit Banca SpA e a carico dell'esecutato sopra generalizzato per un importo in linea capitale di € 101.000.

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

TRASCRIZIONE del 03/09/2015 - Registro Particolare 57046 Registro Generale 87378

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 36447 del 22/08/2015 a favore di Unicredit SpA e a carico dell'esecutato sopra generalizzato.

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 in atti.

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 € 800,00
 - Spese condominiali scadute ed insolute ultimi due anni riferite all'appartamento: circa € 3.300,00
 - Spese condominiali scadute ed insolute totali riferite all'appartamento: € 13.500,00
 - Spese condominiali scadute ed insolute totali riferite all'intero condominio: € 43.000,00
- Cause in corso da parte del Condominio: SI
Atti ablativi: non conosciuti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED] sopra generalizzato proprietario dal 10/10/2003, in forza dell'atto in autentica Notaio Sergio Ciancimino di Cassano D'Adda repertorio n. 14815, registrato a Milano e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 25 ottobre 2003 ai nn. 154178/92652

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 sig.ri signori Perego Gaetana, Perego Giorgio e Perego Guerrino, proprietari per 1/3 ciascuno a seguito successione legittima alla madre Tavecchio Antonietta, nata a Vaprio d'Adda l'11 settembre 1916 ed ivi deceduta il 17 giugno 2002 (Denuncia di Successione registrata a Gorgonzola il 15 novembre 2002 al n.80 volume 32). In data 25.10.2003 è stata trascritta l'accettazione di eredità in morte di Tavecchio Antonietta ai nn. 154177/9265. Non risulta trascritta la successione.

6.2.2 sig.ra Tavecchio Antonietta, per titoli precedenti al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Il fabbricato ove è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è stato realizzato prima del 1967. L'appartamento è conforme alla scheda catastale originaria del 1964.

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 2,90 m circa. La cantina ha h=3,20 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	71,9	1	71,9	Ovest-Sud	sufficienti
Balcone	2	0.5	1,0	ovest	sufficienti
Cantina	5.5	0.2	1,1	//	ordinarie
Totale (arr.)			74,00 mq		

Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

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

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: calcestruzzo Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: telaio in cemento armato Condizioni: discreta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: in calcestruzzo Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: latero-cemento Condizione: discreta 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: porte in legno a battente e a soffietto in PVC nel cucinotto Condizioni: sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: in legno con vetro semplice Condizioni: insufficienti Protezioni esterne: tapparelle Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco a civile lo stato dei plafoni è mediocre. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: laterizio Lo stato delle pareti: mediocre Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: per l'appartamento le pareti sono tinteggiate tranne rivestimento in ceramica in bagno fino a circa 1,5 m e in ceramica nella zona cottura. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione e tipologia: nell'appartamento in cementite di graniglia nelle camere, in ceramica in bagno, in gres in corridoio e cucinotto
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: nell'appartamento porta di ingresso in legno 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: si presente per piano cottura; condizioni: non conosciuta 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.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, non in uso. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>VideoCitofonico (impianto):</i>	tipologia: presente citofono condizioni: funzionante Certificazioni: // Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: Presente. Bagno vaso, lavandino e vasca da bagno. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto termico centralizzato per solo riscaldamento. Attualmente l'appartamento è distaccato dall'impianto centralizzato e quindi non risulta climatizzato. condizioni: distaccato. NON è presente alcun impianto per la produzione di acqua calda sanitaria Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Certificazione APE energetica:</i>	NON conosciuta; Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Ascensore (impianto)</i>	NON Presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	NON Presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Cantina</i>	Si presente al piano interrato



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima beni pignorati

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'Agencia del Territorio - 1° semestre 2018 e Agenzie immobiliari del posto

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore unitario €/mq	Valore stimato intera quota
A	Appartamento	74,00 mq	1.100,00	€ 81.400,00
TOTALE VALORE IMMOBILE LIBERO				€ 81.400,00

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

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:	- € 4.070,00
Spese condominiali insolute ultimi due anni (da aggiornare all'atto della vendita)	- € 3.300,00
TOTALE adeguamenti e correzioni della stima	-€ 7.370,00
A. TOTALE VALORE IMMOBILE LIBERO (arrotondato)	€ 74.000,00

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)**

€ 74.000,0

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 ad eventuali contratti di locazione.

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

Milano, febbraio 2019

Il perito estimatore
dott. ing. Gianluca Gesualdo