

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE –ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Condominio via Nuoro, 39 Milano
(creditore procedente)

Banca Monte dei Paschi Di Siena S.P.A.
(creditore intervenuto)

contro

XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX
(esecutati)

N. Gen. Rep. **05/2017**

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@fiscalinet.it

**Bene immobile sito in MILANO
via Nuoro, 39
Lotto unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento al piano terzo sito in via Nuoro, 39 MILANO in piena proprietà degli esecutati sotto generalizzati composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, balcone e una cantina al piano interrato. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di **43,00** m² circa.

Identificati in Catasto come segue:

Intestatari del bene:

- **XXXXXXXXXX** nato in xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx C.F.: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** proprietario per 1/2 indiviso in regime di comunione di beni con XXXXXXXXXXXX
- **XXXXXXXXXX** nata in xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx C.F.: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** proprietaria per 1/2 indiviso in regime di comunione di beni con XXXXXXXXXXXX;

e complessivamente proprietari per il 100%

All'appartamento compete la quota dei beni comuni nella misura di 24,10/1.000

Dati Identificativi appartamento: NCEU Foglio n. 148, particella n. 453, sub n. 20, Categ. A/4, classe 2, Consistenza 4 vani, superficie catastale 43 m², rendita € 309,87 via Nuoro, 39 MILANO piano 3-S1;

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, in senso orario a partire da Nord: cortile comune, parti comuni, vano scala comune, pianerottolo comune, proprietà di terzi e cortile comune

Coerenze della cantina in blocco unico, in senso orario a partire da Nord: terrapieno, locale caldaia, corridoio comune, cantina di proprietà di terzi

B. Gli esecutati sopra generalizzati risultano residenti in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona semiperiferica Nord Est del Comune di Milano (quartiere Crescenzago) 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 Est e Autostrada A4 a meno di 3 km. Fermate MM Gorla o Crescenzago a 600 m di distanza.

3. STATO DI POSSESSO

Nel corso del sopralluogo dell'appartamento effettuato in data 12.07.2017 è emerso che l'appartamento è occupato da terzi senza regolare contratto di locazione. A seguito accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate risulta che a nome di XXXXXXXXXXXX (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxx) per l'immobile

oggetto di procedura, è stato registrato un contratto di locazione al n. 2011/3/7525 a favore di soggetti diversi dagli odierni esecutati; il contratto aveva la durata dal 22/6/2011 al 21/6/2015 e non risultano proroghe. Per xxxxxxxxxxxxxxxx non risultano registrati contratti di locazione/comodato nel ruolo di dante causa.

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 gli esecutati e riferiti al bene oggetto di pignoramento):

ISCRIZIONE del 26/05/2015 - Registro Particolare 4403 Registro Generale 27839

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a firma del Notaio VILLA ALBERTO Repertorio 93836/35042 del 22/05/2015 a favore di Banca dei Paschi di Siena SpA, per la somma complessiva erogata di € 165.000;

4.2.1. Trascrizioni (contro gli esecutati e riferiti al bene oggetto di pignoramento):

TRASCRIZIONE del 10/11/2015 - Registro Particolare 44177 Registro Generale 63454

Verbale di pignoramento notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO repertorio 3594/2014 del 24/10/2015 a favore di Condominio di via Nuoro 39 MILANO.

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 in atti, risultano le seguenti difformità:

- è stata rimossa la parete tra bagno ed ex cucinotto realizzando un bagno più grande con due finestre. E' stata quindi chiusa la porta che collegava il soggiorno all'ex cucinotto
- è stata rimossa la porta che dava accesso dall'ingresso al soggiorno-cucina;
- il plafond dell'ingresso è stato ribassato alla quota di 2,10;
- è stata spostata la porta di accesso alla camera;
- il pavimento della camera è stato sopraelevato di circa 15 cm riducendo l'altezza libera della camere.

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 € 4.000,00

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

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

Spese medie ordinarie annue di gestione appartamento € 1.200,00

Spese condominiali scadute ed insolute ultimi due anni riferite

all'appartamento: € 2.400,00
Spese condominiali scadute ed insolute totali riferite all'appartamento: € 9.231,00
Cause in corso da parte del Condominio: NO
Atti ablativi: non conosciuti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX proprietari in regime di comunione legale di beni dal **27/11/2007** ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio dott. Alberto VILLA di Milano Repertorio 73801/18424 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 14/12/2007 ai nn. 94866/55192. L'atto è stato rettificato in data 10/05/2012 rep. 86828/29154 e trascritto il 31/05/2012 ai nn. 27807/20280

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 sig. XXXXXXXXXXX proprietario dal **05/11/1999** in forza di atto di compravendita a firma del Notaio dott. Salvo Morsello di Bollate (MI) Repertorio 34539/9346 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 12/11/1999 ai nn. 57430/38298.

6.2.2 sig. XXXXXXXXXXX proprietario dal **14/01/1997** in forza di atto di compravendita a firma del Notaio dott. Marco Tommasini Repertorio n.6193 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 07/02/1997 ai nn. 4840/3675.

6.2.3 sig. XXXXXXXXXXX proprietario prima del 14/04/1997.

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 3,00 m circa salvo i locali ingresso (altezza netta 2.10 m) e la camera (altezza netta 2.70 m). Il vano cantina ha un'altezza interna pari a 2,4 ,

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Appartamento	41	1	41,00	Nord	mediocri
Balconi	1,5	0.5	0,75	Nord	mediocri
Cantina	4,0	0.3	1.2	nessuna	mediocri
Totale			43,00 mq		

Caratteristiche descrittive 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: a telaio di calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio Condizioni: buone 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: 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 con inserti in vetro in bagno, a soffietto in camera Condizioni: mediocri Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: in alluminio con vetro camera Condizioni: buone Protezioni esterne: tapparelle in alluminio + veneziane 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 salvo in legno in camera
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: 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 e caldaia autonoma; 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.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, non in uso. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: presente condizioni: funzionante Certificazioni: // Presenza di Portineria Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciuta Bagno completi di quattro apparecchi (piatto doccia) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: presenza di impianto termico autonomo. condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione APE energetica:	SI unica per tutto il Condominio; Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	Presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	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'Agenda del Territorio - 2° semestre 2016,
- Agenzie immobiliari del posto

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore unitario €/mq	Valore stimato intera quota
A	Appartamento	43,00 mq	1.500,00	€ 64.500,00
TOTALE VALORE IMMOBILE <u>LIBERO</u>				€ 64.500,00

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:	- € 3.225,00
Decurtazione per regolarizzazione edilizia-catastale	- € 4.500,00
TOTALE adeguamenti e correzioni della stima per immobile libero	€ 7.725,00
TOTALE VALORE IMMOBILE LIBERO (arrotondato)	€ 57.000,00

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)

€ 57.000,0

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, ottobre 2017

Il perito
dott. ing. Gianluca Gesualdo