

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

**Esecuzione Forzata**  
**Banco di Desio e della Brianza Spa**  
contro

N. Gen. Rep. **2308/2015**

Giudice: **Dott.ssa Simona Caterbi**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Dr. Egidio Gangemi**

*Iscritto all'Albo dei Dr. Agr. della Provincia di Milano al n. 1131*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10733*

*C.F. GNGGDE64P16H224R – P.IVA N. 01447360809*

*con studio in Legnano –Via Monte Cervino n.12*

*Telefono e fax 0331 597726 - Cellulare: 360742701*

*e-mail: eggange@tin.it*

---



## INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI

- 1) Identificazione del bene oggetto del pignoramento e provenienza;
- 2) Descrizione del bene;
- 3) Occupazione del bene;
- 4) Ispezione ipotecaria;
- 5) Valutazione del complesso immobiliare

Il bene immobile oggetto di pignoramento, è un appartamento, ubicato in Marcallo con Casone, Via Giuseppe Milani 4 (MI), Censito al catasto fabbricati di Milano al Foglio n°6, Particella n° 220 Subalterno n° 707 (appartamento) e foglio n° 6 Particella n° 228 Subalterni n°702 (Cortile).

Occupato dal sig. Renga Michele con contratto di Locazione.



## RELAZIONE DEL C.T.U.

### Tribunale di Milano Sez. (Esecuzione Immobiliare)

#### PREMESSO

Che nel Verbale d'udienza, nella Procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. N°2308/2015, promossa dal Banco di Desio e della Brianza Spa, contro

Consigliere Istruttore Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Simona Caterbi nominava il sottoscritto Dott. Egidio Gangemi C.T.U, che il giorno 9/03/2016 ha prestato il Giuramento di rito.

- **che il perito in riferimento all'incarico conferitogli, esaminati gli atti di causa, in particolare, nella determinazione del valore del bene immobile fa riferimento alle indicazioni offerte dall'art. 568 C.P.C. così come novellato dal D.L. 83/20015; Eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, risponde al quesito posto dal Giudice, attenendosi al modello in uso per l'esposizione dei risultati della sua indagine.**

#### Bene immobile sito in Marcallo con Casone (Milano)

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

A. Piena proprietà per il 50% del

comparto di cui al foglio n° 6, particella n° 707, categoria A/3, Classe 3 Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 255,65; in atto di compravendita del 3 Marzo 2008 n° 74561/18986 di Repertorio, Notaio Villa Alberto, dell'immobile ubicato in **Marcallo con Casone (Milano), via Giuseppe Milani n° 4. Appartamento, Censito al N.C.E.U. al foglio 6, mappale 220 subalterno 707, vani 4,5, categoria A/3 - Cortile censito al N.C.E.U al foglio 6, mappale 228, subalterni n°702.**

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

( )

**descrizione:**

**Foglio n°6, Particella n°220 Sub. N° 707, categoria A/3, Classe 3 Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 255,65;**

**Foglio n° 6, Particella n° 228 Sub. n° 702 (Cortile)**

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, in senso orario: Piazza Italia. Mappale 227, Altra unità e via Torchio.**



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile è un appartamento con annesso cortile, adibito ad abitazione civile, composto da un cortile che porta all'ingresso dell'appartamento, un Salone – Cucina, due camere da letto e un bagno. E' stato ristrutturato nel 2007, dove è stata eliminata l'autorimessa che insisteva nel cortile (sub 702) e sistemato l'interno dell'appartamento, come da scheda catastale aggiornata il 18/02/2010.

**Caratteristiche zona:** – Centrale

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale

**Servizi offerti dalla zona:** sono presenti i seguenti servizi: scuole, asili nido, farmacie, supermercati ecc.. tutti in prossimità dello stabile.  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione.

**Collegamenti pubblici (Km):** 50 metri circa

## 3. STATO DI POSSESSO

( )  
€

## 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. Trascrizioni:

**Trascrizione del 10/12/2002-** Registro Particolare 15814 Registro Generale 22990 Repertorio 5252 del 04/12/2002  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

**Trascrizione del 26/03/2008-** Registro Particolare 3772 Registro Generale 6740 Repertorio 74561/18986 del 03/03/2008  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

#### 4.2.2 Iscrizioni:

**Iscrizione:** del 26/03/2008 – Registro Particolare 1420 Registro Generale 6741 Repertorio 74562/18987 del 03/03/2008;

POTECA Volontaria di € 310.000,00 derivante da Concessione a Garanzia del capitale di € 155.000,00 durata 20 anni a favore Banco di Desio e della Brianza Spa;





## Descrizione dell'immobile, appartamento e Cortile, di cui al punto A

L'immobile (Appartamento e cortile) è ubicato in Marcallo con Casone (MI) via Giuseppe Milani n° 4 dove c'è l'ingresso principale allo stabile, entrando si accede al cortile che porta all'ingresso dell'appartamento al piano terra suddiviso come segue: Ingresso – soggiorno – cucina misura metri quadri = 33,70 mq. c.a.; Bagno misura metri quadri = 6,40 mq; Area disimpegno misura metri quadri = 3,84 mq.; Camera 1 misura metri quadri = 9,00 mq.; Camera da letto (2) misura metri quadri = 13,50 mq.; Cortile misura metri quadri = 63,25 mq..

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di mq 66,44 circa + 30% di cortile 18,97 mq con uno sviluppo di superficie commerciale di mq 85,41 c.a. con un'altezza H = 3,10 metri; (corpo unico).

La documentazione fotografica e la planimetria allegate descrivono al meglio il tutto.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

( )

**descrizione:**

**Foglio n°6, Particella n°220 Sub. N° 707, categoria A/3, Classe 3 Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 255,65;**

**Foglio n° 6, Particella n° 228 Sub. n° 702 (Cortile)**

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, in senso orario: Piazza Italia. Mappale 227, Altra unità e via Torchio.**

Il Destinazione	Sup.	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano primo</b>					
Appartamento	<b>66,44</b>	1,0	<b>66,44</b>	Sud	Buone
Cortile	<b>63,25</b>	30%	<b>18,97</b>	" "	" "
<b>Totale</b>	<b>129,69</b>		<b>85,41</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia non conosciute

Strutture verticali (struttura): materiale: Mattoni  
Travi (struttura): In Cemento

Solai (struttura): Non presente

Muratura (struttura): Tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni, soffitto in Cemento.



<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Condizioni: buone, conservata nella facciata Si riferisce limitatamente a corpo unico
<i>Infissi interni (componente edilizia)</i>	Tipologia: Finestre in legno e doppio vetro Condizioni: Buone
<i>Infissi esterni (componente edilizia)</i>	Porta di accesso in legno Blindata Condizioni: buone
<i>Plafoni (componente edilizia)</i>	Lo stato dei Plafoni è buono
<i>Pareti (interne):</i>	Lo stato delle pareti è Buono compresa la tinteggiatura
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	Bagno: ceramica Condizioni : Buone
<i>Pavimenti : (componente edilizia)</i>	Ceramica Condizioni: Buone
<i>Portone di ingresso (componente edilizia)</i>	Portone ingresso stabile in ferro
<i>Antenna collettiva (componente edilizia)</i>	Non conosciuta
<i>Antifurto (componente edilizia)</i>	Non presente
<i>Gas (impianto):</i>	Caldaia autonoma per acqua calda
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia sottotraccia , tensione 220 V.
<i>Fognatura (impianto):</i>	Comunale
<i>Telefonico (impianto):</i>	Predisposto e funzionante
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia audio Condizioni: Funzionante
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: Lavello e apparecchi sanitari Condizioni: Funzionante Certificazioni: Non conosciute
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: Termosifoni con funzionamento a gas attraverso caldaia Autonoma Condizioni: Funzionante



Scala interna  
(componente edilizia): Tipologia: Non presente

Certificazione energetica: Non è stato riscontrato nessun documento di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n°37; Il CTU Dichiarà che la certificazione energetica di cui al decreto legislativo n° 192 del 19/08/2005 attuativo della direttiva CE n°2002/91 nonché della legge regionale n°24/2006 come modificato dalla legge regionale n°10/2009, in riferimento al DGR 8745 del 22 dicembre 2008 punto 9,6, la costruzione in oggetto ( Appartamento ) non è soggetta alla redazione di Attestato di Certificazione Energetica in quanto, con il decreto del 18 Gennaio 2016 n°224 art.1 punto 1.1. Conferma l'esclusione dall'obbligo di allegare l'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive.;

Ascensore(impianto) Non Presente

Condizionamento  
(componente edilizia): Presente

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Il Criterio di stima applicato sulla base degli elementi sopra accertati che il CTU ritiene opportuno applicare, per meglio acquisire una conoscenza completa dei vari riferimenti di mercato, è la stima Sintetica Pluriparametrica . In riferimento allo stato attuale dell'unità immobiliare " appartamento ad uso abitazione" , alle sue caratteristiche estrinseche ( Comune di appartenenza del fabbricato, fascia urbana di ubicazione del fabbricato, tono sociale della zona, amenità e salubrità del luogo, accessibilità, presenza di servizi) ed intrinseche (Tipologia edilizia, prospicienza dell'edificio, epoca di costruzione, categoria catastale, livello del piano, grandezza, ecc.) .

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio.



### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore Mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto
A	Appartamento con Annesso cortile	85,41	€ 1.400,00	<b>€ 119.574,00</b>	€ 119.574,00

#### Giudizio di comoda divisibilità:

Il Lotto 001 comprende, il corpo A appartamento e cortile.

### 8:4. Adeguamento e correzione della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 5.978,70**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

**Nessuna**

Oneri notariali e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto A 001

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova

**€ 113.595,30**

- Allegati: 1) Planimetria e visura catastale;  
2) Elenco delle formalità  
3) Documentazione Fotografica;  
4) Atto di compravendita.

Data 01/07/2016

Il perito  
Dott. Gangemi Egidio



