

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

**Esecuzione Forzata**

**Banca Popolare di Vicenza s.c.p.a. (RGE 2977/2014)**  
(creditore procedente)

**Agenzie delle Entrate e Riscossione**  
(creditore intervenuto)

**Condominio di via Teano, 14 Milano (RGE 159/2016)**  
(creditore procedente)

contro

**sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX**  
(esecutati)

N. Gen. Rep. int. **02/2018**

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) –vialtalia n.38*

*Telefono 02.93180468 fax 02.93181402 - Cellulare: 338.7513927*

*e-mail: [ggesualdo@tiscalinet.it](mailto:ggesualdo@tiscalinet.it)*

**Bene Immobile sito in MILANO  
via Teano n° 14  
Lotto unico**

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

**A. Appartamento** al piano rialzato del corpo di fabbrica interno (sopra i box) con accesso dal vano scala A, sito in via Teano 14 (MILANO) in piena proprietà degli esecutati sotto generalizzati composto da due locali, angolo cottura e servizio igienico oltre a cantina al piano 2° interrato. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di **43,00** m<sup>2</sup> circa.

Identificati in Catasto come segue:

**Intestatari dei beni:**

- XXXXXXXXXX nato in \_\_\_\_\_ il 21/09/1969 C.F.: \_\_\_\_\_ proprietario al 50% e in comunione di beni con XXXXXXXXXX;  
- XXXXXXXXXX nata in \_\_\_\_\_ il 18/10/1980 C.F.: \_\_\_\_\_ proprietaria per il restante 50% in comunione di beni con XXXXXXXXXX e complessivamente per il 100%

**All'appartamento compete la quota dei beni comuni nella misura di 7,74/1000** come dettagliatamente specificato nel rogito di acquisto allegato al presente elaborato.

**Dati Identificativi appartamento:** NCEU Foglio n. 15, particella n. 60 sub n. 50 via Teano 14 (MI) Categ. A/3, classe 1, Consistenza 3,0 vani, superficie catastale 41 m<sup>2</sup>, rendita € 240,15 piano T-S2;

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, in senso orario a partire da Nord:** mappale 45, altra unità immobiliare sub 71, cortile interno, altra unità immobiliare sub 49.

**Coerenze della cantina in blocco unico, in senso orario a partire da Nord:** terrapieno, corridoio comune su due lati, locale caldaia.

**B. L'esecutati sopra generalizzato** risultano residenti in via Teano 14 MILANO.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** Zona periferica Nord del Comune di Milano (Bruzano) a traffico moderato 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 (Comano) a meno di 2 km. Servizi autobus.

**3. STATO DI POSSESSO**

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 22.03.2018 è emerso che l'appartamento è attualmente occupato dagli esecutati. A seguito accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate risultano in essere i seguenti contratti di locazione tutti registrati all'Ufficio di Milano 2 e interessanti

l'appartamento oggetto di pignoramento :

- ♦ contratto n. serie del 30/05/2017, locatore **XXXXXXXXXX, della durata di un anno ovvero dal 01.06.2017 al 31.05.2018**, oltre ad eventuale rinnovo di anni 4 in caso di disdetta del locatore al conduttore con anticipo di almeno 6 mesi prima della scadenza.
- ♦ n. serie del 24/10/2017 locatore **XXXXXXXXXX, della durata di un anno ovvero dal 29.10.2017 al 29.10.2018**, oltre ad eventuale rinnovo di anni 4 in caso di disdetta del locatore al conduttore con anticipo di almeno 6 mesi prima della scadenza.

#### **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 (riferiti all'appartamento oggetto di pignoramento):**

**ISCRIZIONE del 30/05/2001 - Registro Particolare Registro Generale**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Pubblico ufficiale dott. Repertorio del 23/05/2001, a favore di Banca Popolare di Intra scarl, s.c. a r.l., per la somma complessiva erogata di € 155.000, contro XXXXXXXXX e XXXXXXXXX venditori dell'appartamento pignorato agli attuali esecutati;

**ISCRIZIONE del 03/11/2004 - Registro Particolare Registro Generale**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Pubblico ufficiale dott. Repertorio del 07/10/2004, a favore di Banca Popolare di Vicenza scpa per la somma complessiva erogata di € 135.000 e contro gli esecutati sopra generalizzati;

###### **4.2.1. Trascrizioni:**

**TRASCRIZIONE del 21/10/2014 - Registro Particolare Registro Generale**

Verbale di pignoramento notificato da Tribunale di Monza Repertorio del 22/09/2014 a favore di Berica 8 Residential MBS srl e contro gli esecutati sopra generalizzati e per l'intera quota dell'appartamento pignorato;

**TRASCRIZIONE del 01/02/2016 - Registro Particolare Registro Generale**

Verbale di pignoramento notificato da Tribunale di Milano Repertorio del 02/01/2016 a favore di Condominio di via Teano 14 (MI) e contro XXXXXXXXX sopra generalizzato e per la quota di 1/2 dell'appartamento pignorato;

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

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

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** relativamente al cucinotto è stata chiusa la porta comunicante con il soggiorno e aperta una nuova porta di accesso dall'ingresso dell'appartamento. Occorre presentare una pratica

edilizia in sanatoria, il cui costo per spese tecniche, imposte e sanzione è pari a € 3.500,00

**4.3.2. Conformità catastale:** in virtù della difformità di cui sopra occorre procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale. Costo complessivo di imposte e spese tecniche è pari a € 500,00.

## 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 circa € 1.500,00

Spese condominiali scadute ed insolute ultimi due anni riferite all'appartamento: € 1.000,00

Spese condominiali scadute ed insolute totali riferite all'appartamento: € 10.100,00

Spese insolute totali del Condominio: 78.000,00

Cause in corso da parte del Condominio: SI

Atti ablativi: non conosciuti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX sopra generalizzati proprietari dal **07/10/2004** ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Repertorio trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano il 03/11/2004 - Registro Particolare Registro Generale

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

**6.2.1 sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX** proprietari dal **23/05/2001** in forza di atto di compravendita a firma del Notaio dott. Repertorio trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano il 30/05/2001 - Registro Particolare Registro Generale

**6.2.2 sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX** proprietari dal **27/02/1995** in forza di atto di compravendita a firma del Notaio dott. Repertorio trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano il 22.02.1995 - Registro Particolare Registro Generale

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Il fabbricato ove è ubicato appartamento è stato realizzato prima del 1967.

7.2 Non esistono pratiche edilizie depositate e 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 mentre in bagno l'altezza è pari a 3,90 m. Non è stato possibile accedere al vano cantina. Le consistenze vengono dedotte dalla planimetria catastale.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano 4°					
Appartamento	42	1	42,00	Norc	insufficienti
Soffitta (ripostiglio)	3,5	0,3	1,0	nessuna	ordinarie
<b>Totale</b>			<b>43,00 mq</b>		

## 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: piana Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente in legno a battente. Quella del cucinotto a soffietto Condizioni: insufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente in legno vetro semplice Condizioni: insufficienti Protezioni esterne: tapparelle PVC Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco a civile lo stato dei plafoni è ottima. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: laterizio Lo stato delle pareti appena sufficiente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, in ceramica fino a circa 2.50 m e piccolo angolo cottura. Le altre pareti sono tinteggiate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione ( in tutta la casa) materiale : in marmelloni tranne in bagno in ceramica
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: 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: gas metano per cucina e boiler per ACS; 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.
<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: // Presenza di Portineria Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciuta Bagni completi di quattro apparecchi (con vasca da bagno) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: presenza di impianto termico centralizzato per riscaldamento. Produzione di ACS con boiler a gas. condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione APE energetica:	NO; Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore (impianto)	Presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: NO Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Soffitta/ripostiglio	SI, una cantina al 2° 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 economiche popolari stato conservativo normale) 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</b>	43,00 mq	1.500,00	<b>€ 64.500,00</b>

**TOTALE VALORE IMMOBILE LIBERO**

**€ 64.500,00**

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

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
<b>Regolarizzazione edilizio-catastale</b>	- € 4.000,00
<b>TOTALE adeguamenti e correzioni della stima per immobile libero</b>	<b>- € 7.225,00</b>
<b>TOTALE VALORE <u>IMMOBILE LIBERO</u> (arrotondato)</b>	<b>€ 57.000,00</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)

**€ 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 bene oggetto di pignoramento;
- 6) allegato 6: risposta Agenzia delle Entrate e relativi contratti di locazione;

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

Milano, aprile 2018

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