

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

**Esecuzione Forzata**

**Condominio Bettina via G. Di Vittorio n° 18 San Donato  
Milanese (MI)**  
(creditore procedente)

**UNICREDIT SpA**  
**AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**  
(creditori intervenuti)

contro

**sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX**  
(esecutati)

N. Gen. Rep. int. **09/2018**

**Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini**

**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@iscalinet.it](mailto:ggesualdo@iscalinet.it)

**Bene Immobile sito in San Donato Milanese - MILANO**  
**via G. Di Vittorio, 18 scala B**  
**Lotto unico**

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

**A. Appartamento** posto al piano secondo facente parte della scala B composto da ingresso/corridoio, cucina, un servizio igienico, due balconi, soggiorno, un ripostiglio, una camera ed annessa cantina al piano cantinato. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di **68,00** m<sup>2</sup> circa.

Identificati in Catasto come segue:

**Intestatari dei beni:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]  
- [REDACTED]  
[REDACTED]

e complessivamente al 100% in comunione ordinaria di beni.

Nell'atto di acquisto dell'appartamento si legge:

" Ai sensi dell'art. 26 II° comma del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, le parti contraenti dichiarano che fra loro non sussiste rapporto di coniugio o di parentela in linea retta o che sia considerato tale ai sensi del comma 1° dello stesso articolo".

**All'appartamento compete la quota dei beni comuni condominiali dell'edificio B nella misura di 10,29/1000**

**Dati Identificativi dell'appartamento:** NCEU foglio 27, mappale 87, subalterno 14, via Di Vittorio Giuseppe n. 18, piano 2-S1, scala B, z.c. 2, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, superficie catastale 68 m<sup>2</sup> rendita catastale Euro 395,09.

**Coerenze dell'appartamento in senso orario a partire da Nord:**

cortile, proprietà di terzi, cortile, vano scale, ballatoio comuni e appartamento proprietà di terzi;

**Coerenze della cantina in senso orario a partire da Nord:**

cortile, cantina proprietà di terzi, corridoio comune, cantina proprietà di terzi.

**B. Gli esecutati** sopra generalizzati risultano residenti presso l'appartamento oggetto di pignoramento ovvero in via G. Di Vittorio, 18 scala B, San Donato Milanese (MI).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** Zona centrale del Comune di San Donato Milanese a traffico sostenuto 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 ovest e autostrada A1 meno di 2 km. Fermata metropolitana linea Gialla

### 3. STATO DI POSSESSO

Sull'appartamento non insistono contratti di locazione come accertato presso l'Agenzia delle Entrate. L'appartamento è quindi occupato dagli esecutati.

### 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 all'appartamento oggetto di pignoramento):

**ISCRIZIONE del 21/12/2005 - Registro Particolare 52287 Registro Generale 192466**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per capitale € 205.699,00 a firma del Notaio SILOCCHI MAURIZIO Repertorio 230451/21541 del 05/12/2005 a favore di UNICREDIT Banca per la Casa SpA e a carico degli esecutati sopra generalizzati.

##### 4.2.1. Trascrizioni (riferito all'appartamento oggetto di pignoramento):

**TRASCRIZIONE del 25/07/2017 - Registro Particolare 60147 Registro Generale 93508**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato dal TRIBUNALE DI MILANO rep. 1773/2017 del 11/06/2017 a favore di Condominio Bettina via G. Di Vittorio n° 18 San Donato Milanese (MI) e a carico degli esecutati sopra generalizzati.

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

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

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** non emergono difformità edilizio - urbanistiche

4.3.2. **Conformità catastale:** nessuna difformità catastale.

### 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 € 2.100,00
  - Spese condominiali scadute ed insolte ultimi due anni riferite all'appartamento: € 6.000,00
  - Spese condominiali scadute ed insolte totali riferite all'appartamento: € 7.000,00 + spese legali relative alla presente procedura
  - Spese condominiali scadute ed insolte totali riferite all'edificio: € 140.000,00
- Cause in corso da parte del Condominio: SI  
Atti ablativi: non conosciuti.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX** proprietari dal **05/12/2005** ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio SILOCCHI MAURIZIO Repertorio 230450/21540 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 21/12/2005 - Registro Particolare 97741 Registro Generale 192465.

#### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

**6.2.1 sig. XXXXXXXXXXXXXXXX** in forza di atto in data **27 settembre 2002** al n. 13901/7621 di rep.rio Dott. Enrico Tommasi Notaio in Nova Milanese, registrato a Desio il 10 ottobre 2002 al n. 1414 Serie 2V - Atti Privati, trascritto presso l'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2 in data 7 ottobre 2002 ai nn. 122317/71020;

**6.2.2 XXXXXXXX** in forza di atto di fusione per incorporazione della società **XXXXXXXXXXXX** del **12 dicembre 2001** a firma del notaio GARBAGNATI GIUSEPPE Repertorio 152127 trascritto presso l'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2 il 27/12/2001 - Registro Particolare 90635 Registro Generale 146234.

**6.2.3 XXXXXXXX** per titoli precedenti al ventennio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

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

7.2 il predetto fabbricato risulta essere stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria dal Comune di San Donato Milanese in data 3 maggio 1990 n. 6026 pratica n. 402/1986, in riferimento ad opere realizzate senza titolo edilizio non riguardanti l'appartamento oggetto di pignoramento.

### Descrizione dell'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 2,90 m circa.

**La cantina** ha un'altezza interna pari a 2,5 m

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	<b>66,50</b>	1	<b>66,50</b>	Nord-Sud	ordinarie
Cantina	<b>5,0</b>	0.3	<b>1,5</b>	//	ordinarie
<b>Totale (arr.)</b>			<b>68,00 mq</b>		

### Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

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

**Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: calcestruzzo  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Strutture verticali (struttura):** materiale: telaio in cemento armato  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Travi (struttura):** materiale: in calcestruzzo  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Solai (struttura):** 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: in legno a battente e inserti in vetro Condizioni: mediocri Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: in legno vetro semplice Condizioni: mediocri Protezioni esterne: tapparelle Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco a civile lo stato dei plafoni è discreto. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: laterizio Lo stato delle pareti: discreto Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: Le pareti sono tinteggiate tranne rivestimento in ceramica in bagno e angolo cottura fino a circa 2.0 m Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione e tipologia: in ceramica in bagno, in gres in cucina e per il resto dell'appartamento in graniglia
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta 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: presente per piano cottura; 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.

Telefonico (impianto):	tipologia: sottotraccia, non in uso. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
VideoCitofonico (impianto):	Tipologia: presente citofono condizioni: funzionante Certificazioni: // Presenza di Portineria Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Idrico (impianto):	alimentazione: Presente. Bagno con tutti i sanitari e vasca da bagno. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Termico (impianto):	tipologia: impianto termico centralizzato per riscaldamento e ACS condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione APE energetica:	<b>NO;</b> Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	SI Presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	NON Presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Cantina	Si presente al piano seminterrato

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima appartamento

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' 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
A	Appartamento+cantina	68,00 mq	2.000,00	€ 136.000,00
<b>TOTALE VALORE IMMOBILE LIBERO</b>				<b>€ 136.000,00</b>

### 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:	- € 6.800,00
Spese condominiali/supercondominiali insolute ultimi due anni ( <b>da aggiornare all'atto della vendita</b> )	- € 6.000,00
TOTALE adeguamenti e correzioni della stima <b>per immobile libero</b>	<b>- € 12.800,00</b>
<b>TOTALE VALORE IMMOBILE LIBERO (arrotondato)</b>	<b>€ 123.000,00</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**)

**€ 123.000,0**

#### 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;

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

Milano, agosto 2018

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