

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

**SEZIONE ESECUZIONI**

**UNICREDIT S.p.A.**  
contro

[REDACTED]  
[REDACTED]

N. Gen. Rep. **1619-15**

**Giudice: Dott. Giacomo Puricelli**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Daniela Nasta**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12149  
C.F. NSTDLT69H53F205Y – P.IVA N. 03442420968*

*con studio in Monza – Via Fratelli Bandiera .n.5  
Cellulare: 347.2964989  
e-mail: [nastafreddi@libero.it](mailto:nastafreddi@libero.it)*



Architetto Daniela Nasta

**Bene immobile sito in Pozzo d'Adda (Mi)  
Via Italia 3  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno e balcone posto al piano secondo con annesso cantina al piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **63,00** circa.

*Identificato in Catasto come segue:*

**intestazione:**

Proprietà 1/2 di [redacted] nato [redacted]

C.F.: [redacted]

Proprietà 1/2 di [redacted] nata a [redacted]

C.F.: [redacted]

**descrizione:**

**Fg. 1; Mapp. 434, Sub. 19**, Cat A/3; classe 4, consistenza 3 Vani, posto al piano 2-S1; rendita € 151,84

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/02/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/02/2008 Repertorio n. 71462 Rogante: DE NAPOLI OVIDIO Sede: SEGRATE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 12198.1/2008)

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**

beni al sub 18, prospetto su beni al sub 12, prospetto su beni al sub 13, prospetto su beni al sub 14, beni al sub 20 e beni comuni al sub 1;

**Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:**

terrapieno, beni al sub. 15, beni comuni al sub 1 e beni al sub 19.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** zona periferica, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**Servizi offerti dalla zona:** zona servita: mezzi pubblici, negozi al dettaglio, scuole.

**Collegamenti pubblici:** mezzi pubblici.

**3. STATO DI POSSESSO**

Occupato da un uno dei due esecutati: [redacted]

**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: **Nessuno**



contro [REDACTED]

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni: **Nessuno**

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### **4.2.1. Iscrizioni:**

**Iscrizione volontaria:** derivante a garanzia di un mutuo contro i signori [REDACTED] atto del Dott. Ovidio De Napoli di Segrate in data 14/02/2008 al Rep. n. 71463/14475; A FAVORE di Banca Per La Casa S.p.a; iscritta a Milano II, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 20/02/2008 ai nn. 22518/5205  
Importo capitale: € 145.000,00  
Importo ipoteca: € 217.500,00  
Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

##### **4.2.3. pignoramenti:**

**Atto di pignoramento** a carico contro i signori [REDACTED] e [REDACTED] a favore di **Unicredit SpA sede a Roma**; atto n. rep. 25550 del 16.06.2015 a firma dell'Avv. Regoli Dianda Baldo Studio in Lucca; trascritto a Milano II, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 21.07.2015 ai nn. 72425 e nn. 47912.  
Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia

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

**4.3.1. Conformità urbanistica-edilizia:** il comune non è in grado di fornire le pratiche edilizie. L'archivio non è accessibile.

**4.3.2. Conformità catastale:** la planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue relative anno 2017-2018 circa Euro 1.104,72 all'anno.  
Spese ordinarie annue relative anno 2016-2017 circa Euro 1.060,34 all'anno  
Spese ordinarie annue relative anno 2015-2016 circa Euro 954,79 all'anno  
Spese straordinarie già deliberate: Euro 6.000,00 per progetto CPI  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ammontano a Euro 829,00  
Cause in corso: no

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1 Attuali proprietari:**

i signori [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno di proprietà dal 14/02/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma Dott. Ovidio De Napoli di Segrate in data 14/02/2008 n. 71462/14474 repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano II in data 20/02/2008 ai nn. 22517/12198.  
Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

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

**6.2.1 Società C.E.M. COSTRUZIONI EDILI MANUTENZIONI srl** per la quota di 1/1 di proprietà, dal 10/03/2005 al 14/02/2008 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Ovidio De Napoli, in data 10/03/2005 n. 65726/10681 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano II in data 17/03/2005 ai nn. 37769/19153.  
Riferito all'ente urbano foglio 1, Mapp. 366 sul quale è stato costruito il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della perizia.



contro

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1 D.I.A. presentata il 18/06/2005 n.51/2005 prot 5137 per complesso immobiliare costituito da tre corpi e aree pertinenziali.  
7.2 D.I.A. in variante presentata il 04/08/2006 n.79/2006 prot 7032.  
7.3 D.I.A. in variante presentata il 16/04/2007 n. 15/2007 prot 4315.  
7.4 Certificato di agibilità del 20/04/2007 prot 4320.

## Descrizione dell'immobile

Appartamento facente parte di un complesso di tre edifici di tre piani fuori terra e un piano interrato. L'entrata pedonale e carrabile sono da via Italia. Il complesso è in buono stato e anche le parti comuni. L'appartamento è all'ultimo piano e ha il soffitto inclinato con travi a vista in legno.

## Descrizione appartamento di cui al punto A

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno e balcone posto al piano secondo con annesso cantina al piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **63,00** circa.

*Identificato in Catasto come segue:*

#### **intestazione:**

Proprietà 1/2 di [redacted] nato a [redacted]

C.F.: [redacted]

Proprietà 1/2 di [redacted] nata a [redacted]

C.F.: [redacted]

#### **descrizione:**

**Fg. 1; Mapp. 434, Sub. 19**, Cat A/3; classe 4, consistenza 3 Vani, posto al piano 2-S1; rendita € 151,84

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/02/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/02/2008 Repertorio n. 71462 Rogante: DE NAPOLI OVIDIO Sede: SEGRATE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 12198.1/2008)

#### **Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**

beni al sub 18, prospetto su beni al sub 12, prospetto su beni al sub 13, prospetto su beni al sub 14, beni al sub 20 e beni comuni al sub 1;

#### **Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:**

terrapieno, beni al sub. 15, beni comuni al sub 1 e beni al sub 19.

L'edificio è stato costruito nel 2005

L'unità immobiliare ha un'altezza interna media di circa 2,98 metri

	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano secondo</b>					
Appartamento	56,50	1	56,50	sud	buone
Balconi	15,30	0,30	4,60	sud	buone
<b>Piano interrato</b>					
Cantina	6,80	0,25	1,70		buone

### Caratteristiche descrittive:



contro

Strutture verticali (struttura):	materiale: pareti a cassa vuota
Solai (struttura):	solai in latero-cemento Condizione: buone condizioni
Muratura (struttura):	Mattoni forati Facciate intonacate Condizioni: condizioni buone
Copertura	falda
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: anta battente in legno Condizioni: buone
Infissi esterni (componente edilizia):	Tipologia: finestre in legno, vetro doppio Protezioni esterne: persiane in alluminio
Plafoni(componente edilizia):	Intonacati
Pareti (interne):	materiale: pittura Stato buono
Rivestimento (componente edilizia):	materiale: mattoni pieni +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è buono Rivestimento in ceramica bagno cm 20x 25 fino altezza cm 220 Tinteggiatura in colori diversi Condizioni: buone
Pavimenti : (componente edilizia):	Pavimento in ceramica cm 33 x 33 in soggiorno e angolo cottura Pavimento in ceramica cm 20 x 20 in bagno Pavimento in parquet nel disimpegno e nella camera
Porta di ingresso (componente edilizia):	Condizioni: buone tipologia: porta in legno blindata
Antenna collettiva (componente edilizia):	Condizioni: buone
Antifurto (componente edilizia):	tipologia: non presente
Gas (impianto):	tipologia: presente tipologia: in buono stato
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: buone Certificazioni: non conosciute
Telefonico (impianto):	tipologia: non presente
Citofonico (impianto):	presente
Idrico (impianto):	Ripartito a livello condominiale Presenza di wc, bidet, lavandino, doccia e lavandino in cucina;
Termico (impianto):	Autonomo con caldaia esterna



contro [REDACTED]

Certificazione energetica: non presente

Ascensore (impianto) presente

Condizionamento (componente edilizia): non presente

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

La stima si basa sui prezzi correnti di mercato di unità immobiliari assimilabili e libere, tenuto conto del contesto in cui gli organismi architettonici sono inseriti e di tutti i fattori capaci di influire sul più probabile valore commerciale di mercato, quali: il buono stato di manutenzione, il livello di rifinitura, la qualità dei materiali impiegati di standard corrente e la tipologia edilizia esaminata, i vari servizi ed impianti, la razionalità degli ambienti e la loro distribuzione, le particolarità architettoniche e strutturali.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2016/2017 Prezziario Borsino immobiliare di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore in Euro al mq	Valore complessivo
A	Appartamento	63,00	€ 1.150,00	€ 72.450,00
Quota 1/1				€ 72.450,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni 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:

- € 3.622,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

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

Nessuna



contro

**YR8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ <b>68.827,50</b>
Spese condominiali	€ <b>829,00</b>
Valore finale	€ <b>67.998,50</b>
Valore finale arrotondato	€ <b>68.000,00</b>

Il perito  
Arch. Daniela Nasta

Milano 10/10/2018

