

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

**Esecuzione Forzata**

**Banca Popolare di Sondrio soc. coop. per azioni**  
(creditore procedente)

**Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX**  
(creditrice intervenuta)

contro

**sig. XXXXXXXXXXXXXXXX**  
(esecutato)

N. Gen. Rep. int. **05/2019**

**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 02.39461495 - Cellulare: 338.7513927  
e-mail: [ggesualdo@tiscalinet.it](mailto:ggesualdo@tiscalinet.it)

**Bene Immobile sito in Trezzani Sul Naviglio (MI)**  
via Leonardo Da Vinci n° 70  
**Lotto unico**

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

**A. Appartamento** a uso abitazione posto al piano primo, composto da due locali oltre i servizi. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di **63,00** m<sup>2</sup> circa.

Identificati in Catasto come segue:

**Intestatari dei beni:**

- **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato a MILANO il 11/12/1965 Codice Fiscale BZNDVD65T11F205P coniugato in regime di separazione legale dei beni, proprietario per la quota di 1/1

**Al bene pignorato compete la quota dei beni comuni condominiali nella misura di 23,50/1000**

**Dati identificativi dell'appartamento:** foglio 6, mappale 160 sub. 702, via Leonardo Da Vinci n.70, piano 1, categoria A/3, classe 7, vani 3, superficie catastale totale 63 mq, R.C. Euro 263,39.

**Coerenze in contorno dell'appartamento:**

- Confini in contorno dell'appartamento: cortile da due lati, vano scale comune e parti comuni, altra proprietà di terzi.

**B. L'esecutato** sopra generalizzato risulta residente in Trezzano sul Naviglio (MI) – Piazza San Lorenzo, 41/A.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** Zona semiperiferica del Comune di Trezzano Sul Naviglio a traffico sostenuto 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 tangenziale Ovest e meno di 1 km.

**3. STATO DI POSSESSO**

Sull'immobile è in essere un contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Magenta il 12.12.2018 al N° 6193 serie 3T, durata dal 07/12/2018 al 06/12/2022 e canone di locazione annuo pari a € 5.400,00. Il canone di locazione risulta congruo.

**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 ai beni oggetto di pignoramento):**

**ISCRIZIONE del 03/08/2005 - Registro Particolare 32242 Registro Generale 122427**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a firma del Notaio Giorgio Mantelli Repertorio Repertorio 211942/19692 del 28/07/2005 a favore di Banca Popolare di Sondrio soc. coop. a r.l. e a carico dell'esecutato sopra generalizzato per un importo in linea capitale di € 75.000.

**4.2.1. Trascrizioni (riferiti ai beni oggetto di pignoramento):**

**TRASCRIZIONE del 02/10/2017 - Registro Particolare 73976 Registro Generale 115569**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 34120 del 12/09/2017 a favore di Banca Popolare di Sondrio soc. coop. a r.l. e a carico dell'esecutato sopra generalizzato.

**TRASCRIZIONE del 14/09/2018 - Registro Particolare 75992 Registro Generale 115893**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 27810 del 04/08/2018 a favore di Banca Popolare di Sondrio soc. coop. a r.l. e a carico dell'esecutato sopra generalizzato e relativa alla procedura esecutiva R.G.E. n. 1612/2018, Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Simona Caterbi.

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

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

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** nessuna difformità riscontrata rispetto alla planimetria. Tuttavia è stato realizzato un piccolo muretto di 1,2 m x 1,00 (h) in corrispondenza del cucinotto con sovrastante una veletta in cartongesso che andranno abbattuti per un costo indicativo di € 1.000,00.

**4.3.2. Conformità catastale:** nessuna difformità riscontrata rispetto alla planimetria in atti.

**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 € 2.250,00
  - Spese condominiali scadute ed insolute ultimi due anni riferite all'appartamento: circa € 4.400,00
  - Spese condominiali scadute ed insolute totali riferite all'appartamento: € 16.300,00
  - Spese condominiali scadute ed insolute totali riferite all'intero condominio: € 95.000,00
- Cause in corso da parte del Condominio: SI  
Atti ablativi: non conosciuti.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

- **XXXXXXXXXXXXXXXX** sopra generalizzato proprietario del sub 702 dal **14/06/2005**, in forza dell'atto in autentica Notaio Giorgio Mantelli di Milano repertorio n. 211533/19467, e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 22.06.2005 ai nn. 91958/47067

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

**6.2.1** sig. **XXXXXXXXXXXXXXXX** proprietario del sub 29 dal **30/12/2002**, in forza dell'atto in autentica Notaio Silvana Saija di Milano repertorio n. 42409/10996, e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 17.01.2003 ai nn. 7802/5241.

**6.2.2** sig.ri **XXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXX**, dal **16/05/1988** per titoli precedenti al ventennio proprietari del sub 29 (ex sub 6 e 7).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Il fabbricato ove è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è stato realizzato prima del 1967. L'appartamento oggetto di pignoramento deriva dalle seguenti fusioni e frazionamenti:

- nell'anno 1998 i sub 7 e 8 vengono fusi a formare il sub 29. Nella visura catastale storica si legge " FUSIONE del 09/05/1988 in atti dal 13/07/1991 FUSIONE ,(n. 39731/1988)"
- nell'anno 2005 il sub 29 viene frazionato creando il sub 702 oggetto di pignoramento. nella visura storica si legge " DIVISIONE del 08/04/2005 protocollo n. MI0300646 in atti dal 08/04/2005 DIVISIONE (n. 66493.1/2005)"
- il 20 maggio 2005 prot. 214/05 l'esecutato presenta DIA presso il Comune di Trezzano Sul Naviglio per diversa distribuzione degli spazi interni. Segue aggiornamento della planimetria catastale come da visura storica "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 30/04/2015 protocollo n. MI0381280 in atti dal 30/04/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 224780.1/2015)".

### Descrizione di beni 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 un controsoffitto di 40 cm che interessa parzialmente il soggiorno-cucinotto e tutto il disimpegno.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	71,5	1	61,5	Ovest-Sud	discrete
Balcone	4.5	0.5	2,25	Sud	discrete
<b>Totale (arr.)</b>			<b>63,00 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: discrete  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):** materiale: in calcestruzzo  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):** tipologia: latero-cemento  
Condizione: discreta  
Si riferisce limitatamente a: corpo
- Copertura (struttura e rivestimento)** tipologia: a falda  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):** tipologia: porte in legno a battente  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):** tipologia: in legno con vetro semplice  
Condizioni: sufficienti  
Protezioni esterne: tapparelle  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco a civile lo stato dei plafoni è mediocre. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: laterizio Lo stato delle pareti: mediocre Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: per l'appartamento le pareti sono tinteggiate tranne rivestimento in ceramica in bagno fino a circa 2,0 m e in gres nella zona cottura fino a circa 1.5. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione e tipologia: in parquet in tutte le stanze tranne in bagno e angolo cottura in ceramica
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: nell'appartamento porta di ingresso 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: si presente per piano cottura e produzione ACS; condizioni: non conosciuta 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: // Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: Presente. Piatto doccia, lavandino, vaso e bidè. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto termico centralizzato per solo riscaldamento. condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Certificazione APE energetica:	Si presente per l'intero condominio; Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	Si Presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	Si Presente in soggiorno Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Cantina	NON presente

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima beni pignorati

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 - 1° semestre 2018 e Agenzie immobiliari del posto

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore unitario €/mq	Valore stimato intera quota
A	Appartamento	63,00 mq	1.400,00	€ 88.200,00
<b>TOTALE VALORE IMMOBILE LIBERO</b>				<b>€ 88.200,00</b>

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

Abbattimento tortettario (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:	- € 4.410,00
Spese condominiali insolute ultimi due anni (da aggiornare all'atto della vendita)	- € 4.400,00
Abbattimento muretto e veletta in corrispondenza del cucinotto	- € 1.000,00
TOTALE adeguamenti e correzioni della stima	<b>-€ 9.810,00</b>
<b>A. TOTALE VALORE IMMOBILE LIBERO (arrotondato)</b>	<b>€ 78.000,00</b>
<b>B. TOTALE VALORE IMMOBILE OCCUPATO (arrotondato)-20%</b>	<b>€ 62.000,00</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** il bene oggetto di pignoramento non è divisibile.

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

- A)** Valore dell'appartamento arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano (**unità immobiliare libera**) **€ 78.000,0**
- b)** Valore dell'appartamento arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di occupato (**unità immobiliare attualmente locata**) **€ 62.000,0**

## 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: contratto di locazione in essere.
- Si allega altresì una copia della perizia e delle foto ai fini della privacy.

Milano, febbraio 2019

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