

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

**Esecuzione Forzata**

**Condominio di Via Garrone, 8 Senago (MI)**  
(creditore procedente)

**Equitalia Nord SpA**  
(creditore intervenuto)

contro

sig.ri XXXXXXXXXXXX e  (esecutati)

N. Gen. Rep. int. **03/2018**

Giudice: Dott.ssa Idamaria CHIEFFO

**ELABORATO PERITALE - REV.02**

**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 02.93 180468 fax 02.93 18 1402 - Cellulare: 338.75 13927

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

**Bene Immobile sito in Senago (MI)  
via Garrone n° 8 (ex via Volta snc)  
Lotto unico**

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

**A. Appartamento** al piano quarto sito in via Garrone 8 Senago (MILANO) in piena proprietà degli esecutati sotto generalizzati composto da due locali oltre servizi, balcone e soffitta (o ripostiglio) al piano 5°. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di **67,00 m<sup>2</sup>** circa.

Identificati in Catasto come segue:

**Intestatari dei beni:**

- XXXXXXXXXX nato a Monza il 13/08/1971 C.F.: [REDACTED] proprietario al 50% indiviso e XXXXXXXXXX nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietaria per il restante 50% e complessivamente per il 100%

**All'appartamento compete la quota dei beni comuni nella misura di 60,91/1000**

**Dati identificativi appartamento:** NCEU Foglio n. 8, particella n. 87 sub n. 13 Categ. A/3, classe 4, Consistenza 4,0 vani, superficie catastale 65 m<sup>2</sup>, rendita € 320,20 via Volta piano 4-5;

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, in senso orario a partire da Nord:** altro mappale di terzi lato Nord, altra unità immobiliare, cortile interno, altra unità immobiliare.

**Coerenze della soffitta in blocco unico, in senso orario a partire da Nord:** corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, cortile interno, altra cantina di terzi.

**B. Gli esecutati sopra generalizzati** risultano residenti:

- quanto al sig. XXXXXXXXXX: Via [REDACTED], Paderno Dugnano (MI);
- quanto alla sig.ra XXXXXXXXXX: via [REDACTED] Cinisello Balsamo (MI).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** Zona semiperiferica del Comune di Senago a traffico moderato 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 Nord a meno di 3 km. Servizi autobus.

**3. STATO DI POSSESSO**

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 22.03.2018 è emerso che l'appartamento è attualmente libero. A seguito accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione interessanti le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

**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: con l'atto di separazione consensuale di cui al decreto di omologazione del 29.03.2012 la casa coniugale è stata assegnata al sig. XXXXXXXXXXXX dal 20/07/2010 come risulta nel verbale di separazione del 08/02/2012 RG 29599/10 presso la sezione IX del Tribunale di Milano. Verbale di Separazione e omologazione sono allegati alla presente relazione.
- 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 12/12/2001 - Registro Particolare 32613 Registro Generale 137947

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a firma del Notaio D'ORO LAMBERTENGI VINCENZO Repertorio 107021 del 06/12/2001 a favore di Banca Popolare di Novara, s.c. a r.l., per la somma complessiva erogata di € 180.000 e contro gli esecutati sopra generalizzati;

ISCRIZIONE del 17/11/2003 - Registro Particolare 35303 Registro Generale 166035

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 2481/68 del 27/10/2003 per un importo pari a € 19.868,47 e **contro XXXXXXXXXXXX sopra generalizzato per la quota di 500/1000;**

ISCRIZIONE del 03/11/2004 - Registro Particolare 36672 Registro Generale 157347

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 19902/68 del 04/10/2004 per un importo pari a € 8.503,88 e **contro XXXXXXXXXXXX sopra generalizzato per la quota di 500/1000**

ISCRIZIONE del 27/10/2008 - Registro Particolare 32355 Registro Generale 162509

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 7477/68 del 21/10/2008 per un importo pari a € 15.705,59 e **contro XXXXXXXXXXXX sopra generalizzato per la quota di 500/1000**

##### 4.2.1. Trascrizioni (contro gli esecutati e riferiti all'appartamento oggetto di pignoramento):

TRASCRIZIONE del 02/07/2012 - Registro Particolare 45418 Registro Generale 66684

Verbale di pignoramento notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 2175/2012 del 10/05/2012 a favore di Condominio di via Garrone, 8 Senago (MI)

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

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

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** Attualmente l'appartamento occupa la soffitta (o ripostiglio) n° 13 che non corrisponde a quella rappresentata nella planimetria allegata al rogito. In particolare, analizzando la

planimetria allegata al rogito, la soffitta di pertinenza dell'appartamento è la prima che si incontra accedendo alla porta comune posta in aderenza al vano ascensore. Non è stato però possibile accedere alla soffitta di pertinenza dell'appartamento pignorato in quanto al momento, l'amministratore di condominio non ha individuato l'occupante illegittimo. Si rimette all'ill.mo Giudice per ogni più opportuna valutazione.

**4.3.2. Conformità catastale:** Occorre procedere con l'aggiornamento della toponomastica nella visura catastale presentando richiesta di aggiornamento dei dati catastali dinanzi l'ufficio del territorio competente. Costo di regolarizzazione pari € 200,00 imposte comprese

## 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 € 1.800,00

Spese condominiali scadute ed insolute ultimi due anni riferite all'appartamento: € 3.600,00

Spese condominiali scadute ed insolute totali riferite all'appartamento: € 15.900,00

Cause in corso da parte del Condominio: NO

Atti ablativi: non conosciuti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX sopra generalizzati proprietari dal **06/12/2001** ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio D'ORO LAMBERTENGI VINCENZO Repertorio 107020 del 06/12/2001 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 12/12/2001 - Registro Particolare 85526 Registro Generale 137946.

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

**6.2.1 sig. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX** proprietari dal **24/06/1996** in forza di atto di compravendita a firma del Notaio dott. Angela Pedone di Paderno Dugnano (MI) Repertorio 77081/4267 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 il 05/07/1996 ai nn. 57464/36121

## 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 2,90 m circa. Il vano soffitta di pertinenza dell'appartamento è dello stesso ordine di grandezza di quella attualmente occupata. Quest'ultima ha un'altezza massima pari a 1,8 m all'ingresso fino annullarsi quasi totalmente in corrispondenza del perimetro esterno del fabbricato.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano 4°</b>					
Appartamento	65	1	65,00	Sud	buone
Balconi	4,0	0.25	1,0	Sud	buone
Soffitta (ripostiglio)	5,0	0.2	1,0	nessuna	ordinarie
<b>Totale</b>			67,00 mq		



## 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: a doppia falda in latero cemento e coibentata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente in legno Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: in alluminio con doppi vetri Condizioni: ottime Protezioni esterne: tapparelle PVC + zanzariere Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco a civile lo stato dei plafoni è ottimo. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: laterizio Lo stato delle pareti ottimo Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, zona cottura in ceramica fino a circa 2.50 m. Le altre pareti sono tinteggiate con tecnica "spugnato" Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pavimenti: (componente edilizia):	Ubicazione ( in tutta la casa) materiale : in gres tranne in bagno in ceramica
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: blindata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antenna collettiva: (componente edilizia):	tipologia: Si Condizione: // Certificazione = // Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antifurto (componente edilizia):	tipologia: Non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Gas (impianto):	alimentazione: gas metano per cucina e boiler per ACS; condizioni: funzionante certificazioni non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Fognatura (impianto):	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: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagni completi di quattro apparecchi (con vasca da bagno) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Termico (impianto):	tipologia: presenza di impianto termico centralizzato per riscaldamento. Produzione di ACS con boiler a gas oggi rimosso. 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)	Presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	tipologia: Si con impianto oggi rimosso Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Soffitta/ripostiglio	Si, una soffitta come ripostiglio al piano quinto occupata da terzi

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima appartamento

Sintetico comparativo mediante confronto diretto con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche (Abitazione civili 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
A	Appartamento	67,00 mq	1.400,00	€ 93.800,00
<b>TOTALE VALORE IMMOBILE LIBERO</b>				<b>€ 93.800,00</b>

### 8.4. Adeguaamenti 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:	- € 4.690,00
Regolarizzazione toponomastica visura catastale	- € 200,00
<b>TOTALE adeguamenti e correzioni della stima per immobile libero</b>	<b>- € 4.890,00</b>
<b>TOTALE VALORE IMMOBILE LIBERO (arrotondato)</b>	<b>€ 89.000,00</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)

**€ 89.000,0**

### 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
- 7) allegato 7: verbale di separazione dei coniugi e decreto di omologazione della separazione consensuale.

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

Milano, aprile 2018

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