

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

**Esecuzione Forzata**

**DoBank SpA**  
(creditore procedente)

contro

**sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

e

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

(esecutati)

N. Gen. Rep. int. **08/2018**

**Giudice: Dott.ssa Silvia VAGHI**

**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 C3521 – 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@tiscalinet.it](mailto:ggesualdo@tiscalinet.it)*



#### 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 27/03/2008 - Registro Particolare 3927 Registro Generale 19055

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per € 205.699,00 a firma del Notaio MATARRESE PASQUALE Repertorio 114000/23604 del 19/03/2008 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 18/10/2016 - Registro Particolare 45934 Registro Generale 67839

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato dal TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 36932 del 01/09/2016 a favore di UNICREDIT Spa 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:** nel disimpegno è stata realizzata una controsoffittatura che ha ridotto l'altezza utile a 2,2 m. Occorre quindi presentare una pratica edilizia in sanatoria ed aggiornare la scheda catastale. Costi totali di regolarizzazione edilizia-catastale (compreso spese tecniche, imposte e sanzione) stimati in € 4.000,00

**4.3.2. Conformità catastale:** a causa dell'abuso di cui sopra occorrerà procedere con la regolarizzazione catastale.

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

Come comunicatomi dall'Amministratore del SuperCondominio (riscaldamento e portineria) risultano i seguenti dati (dati da aggiornare all'atto del trasferimento di proprietà):

- Spese medie ordinarie annue di gestione circa € 1.600,00
- Spese supercondominiali scadute ed insolute ultimi due anni riferite all'appartamento: € 3.800,00
- Spese supercondominiali scadute ed insolute totali riferite all'appartamento: € 3.800,00

Come comunicatomi dall'Amministratore del Condominio (edificio B) risultano i seguenti dati (dati da aggiornare all'atto del trasferimento di proprietà):

- Spese medie ordinarie annue di gestione circa € 2.500,00
- Spese condominiali scadute ed insolute ultimi due anni riferite all'appartamento: € 5.000,00
- Spese Condominiali scadute ed insolute totali riferite all'appartamento: € 14.000,00

Cause in corso da parte del Condominio: NO

Atti ablativi: non conosciuti.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietari dal

19/03/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Pasquale Matarrese Repertorio 113999/23603 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 il 27/03/2008 ai nn. 19054/11139.

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

**6.2.1 sig.ri XXXXXXXXX e XXXXXXXXX** proprietari dal 04/09/1998 in forza di atto di assegnazione dalla Cooperativa di cui al punto successivo rep. 13254/6665 in autentica Dr. Mario LULLI Notaio in Limbiate registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Desio, atti privati, il 18 marzo 1998 n. 455, serie n. 2V, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano 1 il 23 marzo 1998 ai numeri 10982/7671;

**6.2.2 SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE L'AVVENIRE DI MUSOCCO - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata** in forza di atto del 4 aprile 1903 (acquisto del terreno dove è stato costruito il complesso immobiliare) rep. 2508/1378, a rogito Dr. GABUZZI Notaio in Milano, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano, atti pubblici, il giorno 11 aprile 1903 al n. 5305, vol. 278, foglio 49, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano il 23 aprile 1903 al numero 2456 e rep. n. 2509/1379, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano, atti pubblici, il giorno 11 aprile 1903 al n. 5307, vol. 278, foglio 49, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano il 23 aprile 1903 al n. 2457.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Il fabbricato ove è ubicato l'appartamento è stato realizzato prima del 1967, intorno al 1910. Risultano le seguenti pratiche edilizie depositate dalla SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE per la ristrutturazione dello stabile:

- concessione per opere edilizie in data 4 ottobre 1982 n. 0282 - Atti 98330/24709/81;
- concessione a variante in corso d'opera per opere edilizie in data 18 luglio 1984 n. 000332 - Atti 185503/505/83;
- concessione a variante in corso d'opera per opere edilizie in data 19 aprile 1985 n. 000185 - Atti 249081/572/84.

La predetta Cooperativa ha quindi provveduto alla riconfigurazione delle nuove unità immobiliari mediante frazionamento e fusione dei vecchi subalterni che quindi sono stati soppressi. In particolare la nuova variazione catastale dell'appartamento oggetto di pignoramento (frazionamento e fusione) è stata presentata al Catasto in data 13/11/1997 (n. 370132.1/1997).

#### 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 3,10 m circa salvo il ribassamento nel disimpegno (altezza libera pari a 2,2 m).

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

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	<b>78</b>	1	<b>78,00</b>	Nord-sud-ovest	discrete
Cantina	<b>7,0</b>	0.3	<b>2,10</b>	//	ordinarie
<b>Totale (arr.)</b>			<b>80,00 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: muratura portante 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
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: a doppia falda in latero cemento Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: in legno a battente. Porta cucina a soffietto Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: in alluminio vetro camera lato cortile interno. In legno vetro camera verso fronte strada Condizioni: discrete Protezioni esterne: persiane in legno Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Plafoni (componente edilizia):	materiale: intonaco a civile Lo stato dei plafoni è discreta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pareti (interne):	materiale: laterizio Lo stato delle pareti discreto Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: Le pareti sono tinteggiate tranne rivestimento in ceramica in bagno e cucina fino a circa 2,5 m Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pavimenti : (componente edilizia):	Ubicazione: tutto l'appartamento materiale : in ceramica
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta in legno non 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: presente per piano cottura; condizioni: funzionante certificazioni non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Elektriko (im planto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Fognatura (im planto):	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 (im planto):	Tipologia: presente citofono condizioni: funzionante Certificazioni: // Presenza di Portineria Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Idrico (im planto):	alimentazione: Presente. Bagno con piatto doccia. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Termico (im planto):	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	80,00 mq	1.600,00	€ 128.000,00
<b>TOTALE VALORE IMMOBILE LIBERO</b>				<b>€ 128.000,00</b>

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

Abbattimento forlettario (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:	- € 6.400,00
Regolarizzazione edilizio-catastale	- € 4.000,00
Spese condominiali/supercondominiali insolute ultimi due anni	- € 8.800,00
<b>TOTALE adeguamenti e correzioni della stima per immobile libero</b>	<b>- € 19.200,00</b>
<b>TOTALE VALORE IMMOBILE LIBERO (arrotondato)</b>	<b>€ 108.000,00</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)

**€ 108.000,0**

#### **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**