

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

**DoBank SpA**  
(creditore procedente)

**AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**  
(intervenuta)

contro

**sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e**  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
(esecutati)

N. Gen. Rep. int. **03/2019**

**Giudice: Dott. Giuseppe FIENGO**

**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)*



### 3. STATO DI POSSESSO

Sull'immobile non sono in essere contratti di locazione come accertato presso l'Agenzia delle Entrate.

### 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 25/10/2007 - Registro Particolare 18650 Registro Generale 81976](#)

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a firma del Notaio BENETTI GIANFRANCO Repertorio 22399/4921 del 22/10/2007 a favore di Unicredit Banca SpA e a carico degli esecutati sopra generalizzati.

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

[TRASCRIZIONE del 03/12/2014 - Registro Particolare 44443 Registro Generale 61206](#)

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 17666 del 16/09/2014 a favore di Condominio di via S. Faustino 6 Milano e a carico degli esecutati sopra generalizzati. **La procedura non risulta essere stata coltivata e quindi non è stata iscritta a ruolo.**

[TRASCRIZIONE del 17/03/2017 - Registro Particolare 12354 Registro Generale 18499](#)

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 5747 del 09/02/2017 a favore di Unicredit SpA e a carico degli esecutati sopra generalizzati.

[INFINE SI FA PRESENTE CHE RISULTA ALTRO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DI CUI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE n. 2213/2018 \(del 05/12/2018\) Tribunale di Milano G.E dott. Puricelli a favore del Condominio di via S. Faustino 6 Milano gravante sull'appartamento oggetto della presente perizia 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:** La scheda catastale non corrisponde allo stato di fatto. In particolare è stata realizzata una parete di separazione tra angolo cottura e cucina realizzando un cucinotto con un porta di accesso. E' stata realizzata una porta di accesso tra la cucina e la camera; è stata realizzata una tramezzatura divisoria tra camera e antibagno. Accorrerà pertanto presentare pratica edilizia in sanatoria il cui costo è pari a € 5.000,00 compreso spese tecniche, tributi, imposte e sanzione.

**4.3.2. Conformità catastale:** la scheda catastale Non è conforme allo stato di fatto. Il costo di regolarizzazione è pari a € 600,00 compreso spese tecniche, tributi, imposte.

### 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**):



<i>Travi (struttura):</i>	materiale: in calcestruzzo Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: latero-cemento Condizione: discreta Si riferisce limitatamente a: corpo
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: lastrico solare Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: porte in legno a battente e a soffietto in PVC Condizioni: insufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: in legno con vetro semplice Condizioni: insufficienti 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 1,5 m e in ceramica nella zona cottura. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti:</i>	Ubicazione e tipologia: nell'appartamento in cementite di graniglia in tutte le stanze
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: nell'appartamento porta di ingresso 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>Antifurtivo (componente edilizia):</i>	tipologia: NON presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: si presente per piano cottura; 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: sottraccia, 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. Bagno vaso, lavandino e vasca da bagno. 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:	NON conosciuta; Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	NON Presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	NON Presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Cantina	Si presente al piano interrato della scala "B"

## 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
<b>A</b>	<b>Appartamento</b>	43,00 mq	1.700,00	<b>€ 73.100,00</b>
<b>TOTALE VALORE IMMOBILE LIBERO</b>				<b>€ 73.100,00</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:	- € 3.655,00
Regolarizzazione edilizio catastale	-5.600,00
Spese condominiali insolute ultimi due anni <b>(da aggiornare all'atto della vendita)</b>	- € 7.000,00
TOTALE adeguamenti e correzioni della stima	<b>-€ 16.255,00</b>
<b>A. TOTALE VALORE IMMOBILE LIBERO (arrotondato)</b>	<b>€ 57.000,00</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)**

**€ 57.000,0**

### 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: riposta Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti di locazione.

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

Milano, 27 gennaio 2019

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