

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE –ESECZIONI IMMOBILIARI

**Condominio centrale termica Quartiere Lavagna via
Donizzetti 4/C - Corsico (MI)**
(creditore procedente)

CONDOMINIO CUIREL 24/26 - Corsico (MI)
(intervenuto)

contro

sig.ri [REDACTED]
(esecutati)

N. Gen. Rep. int. **16/2018 - REV. 02**

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 C3521 – 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@iscalinet.it

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Perito: dott. ing. Gianluca Gesualdo

1/7



**Bene Immobile sito in Corsico - Milano
in via Eugenio Curiel n° 24
Lotto unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento a uso abitazione sito al piano quarto, distinto con il numero interno "30" e composto da quattro locali, oltre accessori, con annesso un vano di cantina al piano cantinato. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di **109,00 m²** circa.

Identificati in Catasto come segue:

Intestatari dei beni:

- [REDACTED] nato in EGITTO il 28/02/1962, codice fiscale [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.
- [REDACTED] nata in EGITTO il 12/03/1970, codice fiscale [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

e complessivamente proprietari al 100%.

Nell'atto di acquisto dell'appartamento oggetto di pignoramento gli esecutati hanno dichiarato di essere coniugati in regime di separazione dei beni.

Ai beni pignorati compete la quota dei beni comuni condominiali nella misura di 30,210/1000

Dati Identificativi dell'appartamento: foglio 7 (sette), mappale 106 (centosei), subalterno 30 (trenta), Via Eugenio Curiel n.24, piano 4-S1, categoria A/3, classe 1, vani 6,5, superficie catastale totale 109 mq, Rendita Euro 402,84.

Confini da nord-est in senso orario:

- dell'appartamento: area comune; area comune, appartamento int. "29", pianerottolo da cui si accede e vano scale comuni, area comune; appartamento int. "29", vano scale e area comuni; area comune, appartamento di proprietà di terzi, area comune;
- della cantina: cantina di pertinenza dell'appartamento int."29"; area comune; cantina di pertinenza dell'appartamento int. "31"; corridoio comune da cui si accede.

B. Gli esecutati sopra generalizzati risultano residenti presso l'appartamento oggetto di pignoramento ovvero in via Eugenio Curiel n.24 Corsico (MI).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona periferica del Comune di Corsico a traffico modesto 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 Ovest e meno di 3 km. Servizio pullman



3. STATO DI POSSESSO

A seguito accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate non risulta registrato nessun contratto di locazione e/o comodato in cui gli esecutati in oggetto figurano in qualità di dante causa.

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 prov. d'assegnazione casa coniugale: **nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nell'atto di compravendita dell'appartamento oggetto di pignoramento si legge:

" Trattandosi di vendita di immobile sottoposto al diritto di prelazione all'acquisto da parte dell'A.L.E.R. - Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Milano, ex art.28 della L.513/1977, il venditore dichiara che la stessa azienda, accertata la scadenza del periodo di inalienabilità al 4 febbraio 2007 e l'avvenuto riscatto del diritto di prelazione, ha autorizzato l'avente titolo ad alienare l'immobile in oggetto, come risulta dalla dichiarazione della stessa Azienda - Ufficio Cessione Alloggi - del 5 aprile 2007 cod.n.200007409300".

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 26/09/2007 - Registro Particolare 38195 Registro Generale 144356

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a firma del Notaio SALVO FILIPPO Repertorio 31299/13793 del 20/09/2007 a favore di Banca Popolare di Bergamo e a carico degli esecutati sopra generalizzati.

ISCRIZIONE del 16/11/2009 - Registro Particolare 30966 Registro Generale 153279

IPOTECA LEGALE derivante da NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 16140/68 del 10/11/2009 a carico di REZK Samir Zaky Attia per capitale pari a € 25.796,52.

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

TRASCRIZIONE del 19/10/2012 - Registro Particolare 70190 Registro Generale 103751

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 15731 del 07/08/2012 a favore di Condominio centrale termica Quartiere Lavagna via Donizzetti 4/C - Corsico (MI) 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:** nessuna difformità edilizia riscontrata

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come comunicatomi dagli Amministratori del Condominio/Supercondominio risultano i seguenti dati (**dati da aggiornare all'atto del trasferimento di proprietà**):

A. Relativamente alle spese del **Condominio di via Curiel 24 Corsico:**

- Spese medie ordinarie annue di gestione circa € 2.200,00
- Spese condominiali scadute ed insolute ultimi due anni riferite all'appartamento: circa € 3.400,00
- Spese condominiali scadute ed insolute totali riferite all'appartamento: € 14.000,00

B. Relativamente alle spese del **Condominio centrale termica Quartiere Lavagna via**



Donizzetti 4/C - Corsico (MI)

- Spese medie ordinarie annue di gestione circa € 1.400,00
 - Spese condominiali scadute ed insolute ultimi due anni riferite all'appartamento: circa € 2.800,00
 - Spese condominiali scadute ed insolute totali riferite all'appartamento: € 16.000,00
- Cause in corso da parte del Condominio: NO
Atti ablativi: non conosciuti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] sopra generalizzati proprietari dal 20/09/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio SALVO FILIPPO Repertorio 31298/13792 del 20/09/2007 trascritto a Milano il 26/09/2007 - Registro Particolare 76138 Registro Generale 144355

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 PIZZUTO Gerardo, proprietario dal 27/03/1998, per acquisto fattone con atto autentificato dal notaio Luciano Santopietro di Milano rep.n.80473/7628, registrato a Milano - Atti Privati - in data 8 aprile 1998 al n.7037 serie 2V e trascritto a Milano 2^ in data 8 aprile 1998 ai nn.26479/ 19332.

6.2.2 Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale Milano.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Il fabbricato ove è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è stato realizzato dallo IACP della provincia di Milano in forza di licenza edilizia n.10754 rilasciata dal Comune di Corsico in data 10 aprile 1969.

7.2 Relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento non emergono opere interne difformi rispetto alla planimetria in atti.

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 2,80 m circa. **La cantina**, 2,30 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	103,5	1	103,50	Nord-Est-Ovest	discrete
Balconi	9,5	0.5	4,75	//	buone
Cantina	2.5	0.3	0.75		
Totale (arr.)			109,00 mq		

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: 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 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: porte in legno a battente Condizioni: mediocri Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: in legno vetro semplice e due infissi in alluminio con vetro camera Condizioni: sufficienti Protezioni esterne: tapparelle 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: buono Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: per l'appartamento le pareti sono tinteggiate tranne rivestimento in ceramica in bagno fino a circa 2,4 m e in ceramica nella zona cottura fino a 1,5. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pavimenti (componente edilizia):	Ubicazione e tipologia: nell'appartamento in ceramica in tutte le stanze
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: nell'appartamento porta di ingresso 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: si presente per piano cottura e per produzione ACS; condizioni: non conosciuta certificazioni non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciuta 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: // Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Idrico (impianto):	alimentazione: Presente. Bagno con tutti i sanitari e vasca da bagno nel bagno. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Termico (impianto):	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)	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 (n° 30)

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	109,00 mq	1.150,00	€ 125.350,00
TOTALE VALORE IMMOBILE LIBERO				€ 125.350,00

8.4. Adeguamenti 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:	- € 6.627,50
Spese condominiali insolute ultimi due anni (da aggiornare all'atto della vendita)	- € 6.200,00
TOTALE adeguamenti e correzioni della stima	-€ 12.827,50
A. TOTALE VALORE IMMOBILE LIBERO (arrotondato)	€ 112.000,00

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)

€ 112.000,0

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 e contratto di locazione.

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

Milano, aprile 2019

Il perito estimatore
dott. ing. Gianluca Gesualdo

