

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

**Esecuzione Forzata**

[REDACTED]  
(creditore procedente)

contro

[REDACTED]  
(esecutato)

N. Gen. Rep. int. **11/2019**

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*

**Bene Immobile sito in Vaprio D'Adda (MI)**  
**Via Magenta N° 4**  
**Lotto unico**

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

**A. Appartamento** a uso abitazione al primo piano composto da due locali oltre servizio igienico.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale totale pari a **56,00** m<sup>2</sup> circa.

Identificati in Catasto come segue:

**Intestatari dei beni:**

- [redacted] nato in [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;

**Dati Identificativi dell'appartamento:** foglio 6, mappale 123, sub 712, via Magenta n. 4, Vaprio D'Adda (MI) piano 1, categoria A/3, classe 4, vani 4, rendita catastale euro 129,11 Superficie catastale Totale 56 m<sup>2</sup>;

**Coerenze in contorno dell'appartamento:**

- via Magenta, altra proprietà, cortile comune, altra unità immobiliare;

**B. L'esecutato** sopra generalizzato risulta essere residente in Vaprio d'Adda via Magenta, 4.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** Zona centrale del comune di Vaprio d'Adda a traffico moderato 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 A4 a meno di 2 km.

**3. STATO DI POSSESSO**

Sull'immobile risulta in essere alcun contratto di locazione reg.to al n. 512 serie 3T del 01/02/18 avente le seguenti caratteristiche:

- ◆ durata di quattro anni dal 01/02/18 al 31/01/22;
- ◆ importo del canone annuo è di € 4.800,00;
- ◆ risulta esercitata l' opzione della cedolare secca;

come accertato presso l'Agenzia delle Entrate.

Il canone annuo 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. Annotazioni: nessuna****4.2.2. Iscrizioni non cancellate (riferiti ai beni oggetto di pignoramento):****ISCRIZIONE del 24/11/2004 - Registro Particolare 40193 Registro Generale 170423**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in Notar Chianese Valerio del 19/11/2001 rep. 78649/21087 a favore di [REDACTED] e contro l'esecutato sopra generalizzato.

**4.2.3. Trascrizioni (riferiti ai beni oggetto di pignoramento):****TRASCRIZIONE del 15/10/2018 - Registro Particolare 84791 Registro Generale 129474**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da TRIBUNALE CIVILE Repertorio 9114 del 25/09/2018 a favore di [REDACTED] e a carico dell'esecutato sopra generalizzato.

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;****4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** L'appartamento risulta dalla fusione di due precedenti monocalci di cui ai soppressi sub 17 e sub 709 che hanno dato origine all'odierno sub 712. Da ricerche effettuate presso l'amministrazione Comunale è emerso che **nessuna pratica edilizia di fusione dei due precedenti sub risulta essere stata depositata**. Tuttavia in data 10.11.2004 è stata depositata presso il NCEU, a nome del sig. [REDACTED], una nuova scheda catastale di fusione dei due precedenti sub (prot. n. MI0729111). Inoltre la conformazione interna dei locali non corrisponde alla planimetria in atti. Occorre quindi presentare una pratica edilizia in sanatorio il cui costo, comprensivo di spese tecniche, oneri, tributi e sanzione pari a € 5.000,00.

**4.3.2. Conformità catastale:** la scheda catastale non è conforme alla divisione interna dei locali. Inoltre in planimetria manca la porta di accesso interna tra i due locali. Costo di regolarizzazione pari a € 700,00.

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

Non risulta essere stato costituito alcun Condominio.

Atti ablativi: non conosciuti.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] sopra generalizzato dal **19/11/2004** giusto atto di compravendita in Notar Chianese Valerio rep 78648/21086 trascritto il 24.11.2004 ai nn.170422/89175;

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

**6.2.1** [REDACTED] pervenuto a seguito dei seguenti atti:

- quanto alla porzione di appartamento di cui al foglio 6, particella 123 e sub 17 originario del sub 712, dal **12/03/2002** giusto atto di compravendita in Notar Catri Raffaele rep 562887 e trascritto il 21/03/2002 ai nn. 35228/21360;

- quanto alla porzione di appartamento di cui al foglio 6, particella 123 e sub 709 originario del sub 712, dal **12/03/2002** giusto atto di compravendita in Notar Catri Raffaele rep 562887 e trascritto ai nn. 35229/21361;

**6.2.2** quanto alla porzione di appartamento di cui al foglio 6, particella 123 e sub 17 originario del sub 712, [REDACTED] dal **22/07/1997** giusto atto di compravendita in Notar Massimo Napolitano rep 28708 e trascritto il 30/07/1997 ai nn. 59117/43008;

**6.2.3** quanto alla porzione di appartamento di cui al foglio 6, particella 123 e sub 709 originario del sub 712, [REDACTED] in virtù **della successione al padre [REDACTED] deceduto il 23/07/1972** denuncia n. 68 vol. 155 ufficio del registro di Milano trascritta il 13/06/1973 ai nn. 33112/28527 e successiva divisione mediante scrittura privata con sottoscrizione autentica in Notar Benincori Adriano del 16/09/1974 rep. 18171 registrata a Milano il 25/09/1974 al n. 34423 da potere di

**Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità del de cuius da parte dell'erede.**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 L'intero complesso immobiliare a cui appartiene l'appartamento oggetto di pignoramento risale a prima del 1967.

In Comune risulta depositata una sola comunicazione per opere interne del 20.11.1989 prot. n. 8183 riguarda l'ampliamento del bagno già esistente nel monocale di cui al sub. ex 17 (erroneamente indicato come sub. 15 nella comunicazione) richiesto dalla proprietà. Non esiste la pratica di fusione dei due precedenti sub che hanno dato origine al sub 712.

### Descrizione di beni pignorati di cui al punto A

La descrizione dell'appartamento oggetto di pignoramento è riportata al punto 1 del presente documento.

**L'appartamento** ha un'altezza interna di 2,90 m.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Appartamento</b>					
Piano primo	<b>56,00</b>	1	<b>56</b>	Nord-Sud	mediocri
<b>TOTALE appartamento</b>			<b>56,00 mq</b>		

## Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

Nel corso del **sopralluogo** si è accertato quanto di seguito riportato:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: presumibilmente calcestruzzo Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura piena Condizioni: discreta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: in legno Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: struttura con travi in legno Condizione: mediocri Si riferisce limitatamente a: corpo
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: porte in legno a battente Condizioni: scadenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: in alluminio vetro camera Condizioni: sufficienti Protezioni esterne: persiane in legno Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: travi in legno coperti con perlinatura in legno Lo stato dei plafoni è sufficiente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: laterizio Lo stato delle pareti: mediocri Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: le pareti sono tinteggiate tranne rivestimento in ceramica nell'angolo cottura ed in bagno fino a circa 2.1 m. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione e tipologia: ceramica in tutto l'appartamento.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: NON blindata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: NON presente 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, riscaldamento e 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: non accertate Certificazioni: // Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: Presente piatto doccia, lavandino, vaso e lavabo. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto termico autonomo per riscaldamento e produzione di ACS condizioni: non conosciute Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Certificazione APE energetica:	NON presente; Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	NON Presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	NON Presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Cantina/soffitta	Nessuna cantina/soffitta pertinenziale
Box	NON presente pertinenziale

## 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 2019 e Agenzie immobiliari del posto

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore unitario €/mq	Valore stimato intera quota
A	Appartamento	56,00 mq	1.000,00	€ 56.000,00
<b>TOTALE VALORE IMMOBILE LIBERO</b>				<b>€ 56.000,00</b>

### 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:	- € 2.800,00
Spese di regolarizzazione edilizio-catastale	- € 5.700,00
<b>TOTALE adeguamenti e correzioni della stima</b>	<b>-€ 8.500,00</b>
<b>A. TOTALE VALORE IMMOBILE LIBERO (arrotondato)</b>	<b>€ 47.000,00</b>
<b>B. TOTALE VALORE IMMOBILE OCCUPATO - 20% (arrotondato)</b>	<b>€ 37.000,00</b>

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

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

<b>A)</b> Valore dell'appartamento al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ( <b>unità immobiliare libera</b> )	<b>€ 47.000,0</b>
<b>B)</b> Valore dell'appartamento al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ( <b>unità immobiliare occupata</b> )	<b>€ 37.000,0</b>

## 9. Allegati

### Sono allegati alla presente perizia:

- 1) allegato 1: visura ipotecaria sintetica appartamento pignorato;
  - 2) allegato 2: visura catastale appartamento pignorato;
  - 3) allegato 3: planimetria catastale appartamento pignorato;
  - 4) allegato 4: rapporto fotografico;
  - 5) allegato 5: rogito di acquisto appartamento pignorato;
  - 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, novembre 2019

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