

# TRIBUNALE DI MILANO

- III Sezione Civile -

G.E. Dott.ssa Simonetta Scirpo

## PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 1147/2012

Creditore procedente:

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A.

Debitore esecutato:

## ELABORATO PERITALE

---

**Ing. Gianluca Gesualdo**

Sede Operativa: 20017 Rho (MI) - via Italia,38 Tel.: 02. 931.80.468 Fax: 02. 931.81.402  
Sede Legale: 20020 Arese (MI) - via G. Di Vittorio 15/A  
P.I.: 12093590151 c-mail: ggesualdo@tiscalinet.it



## Indice

<b>Premessa e sopralluogo</b> .....	<b>3</b>
<b>A. Esecutato, oggetto ed estremi del pignoramento immobiliare</b> .....	<b>3</b>
<b>B. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento</b> .....	<b>3</b>
B.1 Identificazione catastale.....	3
B.2 Coerenze in contorno dell'appartamento e solaio a partire da Nord in senso orario .....	3
<b>C. Descrizione sommaria del bene</b> .....	<b>3</b>
C.1 Caratteristiche della zona ove sono situati i bene oggetto di pignoramento .....	3
C.2 Caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento .....	4
<b>D. Stato occupativo dei beni oggetto di pignoramento</b> .....	<b>5</b>
<b>E. Vincoli ed oneri giuridici</b> .....	<b>6</b>
E.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	6
E.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.....	6
E.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale .....	6
E.1.3 Atti di asservimento urbanistico.....	6
E.1.4 Altre limitazioni d'uso .....	6
E.1.5 Oneri di natura condominiale scaduti ed insoluti alla data della perizia: .....	6
E.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	6
E.2.1 Iscrizioni/Annotazioni (tutte riferite all'unità immobiliare oggetto di pignoramento).....	6
E.2.2 Trascrizioni (tutte riferite all'unità immobiliare oggetto di pignoramento) .....	6
E.2.3 altre trascrizioni (tutte riferite alle unità immobiliari oggetto di pignoramento).....	6
<b>F. Regolarità edilizia-urbanistica e catastale</b> .....	<b>7</b>
F.1 Conformità edilizia-urbanistica .....	7
F.2 Conformità catastale .....	7
F.3 Anno di costruzione dell'immobile.....	7
<b>G. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	<b>7</b>
<b>H. Stima del valore di mercato dell'unità immobiliare</b> .....	<b>7</b>
H.1 Criterio di Stima.....	7
H.1.1 Fonti di informazione per la stima .....	7
H.1.2 Valutazione .....	7
H.1.3 Adeguamenti e correzioni della stima .....	8
H.2 Prezzo base d'asta dell'unità immobiliare occupata .....	8
<b>I. Allegati alla Perizia</b> .....	<b>8</b>



## **PREMESSA E SOPRALLUOGO**

Nell'udienza del 05.02.2014 io sottoscritto ing. Gianluca Gesualdo, libero professionista in Milano iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Milano n° 18835, sono stato nominato dal G.E. Dott.ssa S. Scirpo perito nella procedura esecutiva in epigrafe.

Il sopralluogo dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è stato regolarmente effettuato in data 19.03.2014 come da comunicazione inoltrata all'esecutato ed al creditore procedente (vedasi allegato 7 al presente documento).

## **A. ESECUTATO, OGGETTO ED ESTREMI DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

**A.1** Il pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura esecutiva grava sulla quota del 100% di un appartamento sito in via Arquà, 16 Milano in piena proprietà del sig. \_\_\_\_\_ (d'ora in poi "esecutato") nato in \_\_\_\_\_

**A.2** Il pignoramento immobiliare è stato eseguito in data 06.03.2012 rep. n. 4127/2012 e trascritto in data 11.04.2012 al n. 18335 RG. e n. 13266 RP presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 ad istanza del creditore procedente UNICREDIT CREDIT S.p.A. nei confronti dell'esecutato sopra generalizzato titolare dell'intero diritto di piena proprietà sul bene pignorato.

## **B. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

### **B.1 Identificazione catastale**

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, identificato con n. 31, è posto al piano secondo scala A di un edificio sito in via Arquà 16 (MI) ed è composto da un solo locale oltre a bagno cieco, porzione di ballatoio e area di solaio al piano 5° il tutto censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio n° 236, particella 34 sub 108, categoria A/5 di n. 1,5 vani.

All'appartamento competono 15,46/1000 di proprietà sulle parti comuni dell'edificio.

### **B.2 Coerenze in contorno dell'appartamento e solaio a partire da Nord in senso orario**

- per l'appartamento: appartamento di terzi, appartamento di terzi e ballatoio comune, cortile comune, ragioni al mappale 87;
- per il solaio: passaggio comune, solaio interno 9, via Arquà, solai nn. 35/36.

## **C. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE**

### **C.1 Caratteristiche della zona ove sono situati i bene oggetto di pignoramento**

Caratteristiche zona:



Zona semiperiferica della città di Milano.

**Servizi della zona:** la zona è ben dotata di servizi di vicinato (negozi, supermercato, ufficio postale, farmacia, istituti di credito, ecc.).

**Caratteristiche zone limitrofe:** misto servizi-residenziale.

**Collegamenti pubblici:** Linea autobus, Metro linea Verde o Rossa a 3 km.



## C.2 Caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento

L'appartamento oggetto di pignoramento è collocato al piano secondo di uno stabile interno al complesso immobiliare avente civico 16 della via Arquà. L'immobile "di ringhiera" di 4 piani fuori terra costruito intorno agli anni '30/40 del secolo scorso presenta struttura portante in muratura piena, solai presumibilmente in latero-cemento e tetto a doppia falda. Nel complesso l'immobile si presenta le parti comuni interne ed esterne in mediocri condizioni di manutenzione. Le facciate sono state ristrutturare nel 1990. Il complesso immobiliare dispone di un grande cortile interno pavimentato con accesso a box fuori terra, mantenuto in discrete condizioni.

L'immobile è dotato di: impianto citofonico, impianto TV centralizzato. Non è presente l'impianto ascensori. Non è presente impianto termico centralizzato per il servizio di riscaldamento.

All'appartamento si accede transitando dal cancello pedonale e carroia in ferro verniciato posto sulla via Arquà, transitando dal cortile interno fino a raggiungere il vano scala A.

Il vano scala si presenta in discrete condizioni di manutenzione. La scala è realizzata con gradini a sbalzo, pedate e pianerottoli rivestiti con elementi in pietra risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio e corrimano in ferro battuto. Le pareti del vano scala sono tinteggiati con colore scuro.

Arrivati al secondo piano occorre percorrere tutto il ballatoio fino a raggiungere il cancello in ferro verniciato dell'appartamento. Tale cancello è quindi posto sul ballatoio. Transitando dal cancello si raggiunge la porta di ingresso del monolocale.

L'appartamento presenta la seguente composizione interna:

- 1) porzione di ballatoio di pertinenza;
- 2) ambiente unico soggiorno/cucina/camera;
- 3) bagno non finestrato con vaso, lavabo e piatto doccia;
- 4) solaio al piano 5° sottotetto;



5) cantina di 10,00 mq lordi con soffitto a falda.

L'appartamento presenta una configurazione interna non corrispondenza alla planimetria catastale in essere. In particolare non è stato realizzato l'obbligatorio antibagno come rappresentato in planimetria catastale.

L'appartamento si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e con le seguenti rifiniture:

- 1) porta di ingresso in legno non blindata;
- 2) porte interne del bagno a battente in legno;
- 3) pavimenti in graniglia;
- 4) pareti tinteggiate con la sola esclusione del bagno ed cucina dotati di rivestimento in ceramica fino a 2,0 m circa;
- 5) boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria;
- 6) infisso in legno, con vetro semplice e persiana in legno

**L'immobile non è dotato di impianto termico per il riscaldamento. Non è richiesta la produzione dell'APE.**

L'altezza netta totale dei locali dell'appartamento è pari a 3,30 m salvo l'altezza interna al bagno pari a 2,5 m.

**L'unità immobiliare:**

- **non dispone della certificazione degli impianti di cui al DM 37/2008;**

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa 24,5 m<sup>2</sup>. Tale consistenza è quella risultante fin dalla costruzione dell'edificio come accertato verificando la planimetria "di impianto" presso il Catasto del Comune di Milano.

**D. STATO OCCUPATIVO DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

All'Agenzia delle Entrate risultano i seguenti contratti di locazione:

- 1) contratto registrato a MILANO3 il 19/07/2007 N 5841 SERIE 3: FINE LOCAZIONE 05/07/2011
- 2) contratto registrato a MILANO 3 il 10/06/2009 N 5259 SERIE 3: FINE LOCAZIONE 07/06/2013
- 3) contratto registrato MILANO 5 IL 13/02/2006 N 990 SERIE 3
- 4) contratto registrato MILANO 5 15/12/2006 N 6738 SERIE3: FINE LOCAZIONE 14/02/2010.

L'appartamento è attualmente occupato dalla \_\_\_\_\_ in virtù del contratto di locazione 4 anni + 4 anni di cui al punto 2) sopra richiamato e registrato in data 10.06.2009 all'Agenzia delle Entrate (vedasi contratto di locazione allegato alla presente perizia). La locazione scade in data 07.06.2017.



## **E. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **E.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

#### **E.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**

Nessuna

#### **E.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**

Nessuna

#### **E.1.3 Atti di asservimento urbanistico**

Nessuna

#### **E.1.4 Altre limitazioni d'uso**

Nessuna

#### **E.1.5 Oneri di natura condominiale scaduti ed insoluti alla data della perizia:**

€ 6.967,90 totali (ord.+str.) di cui 3.160,96 relativi agli ultimi due anni così come comunicatemi dall'Amministratore di Condominio via e-mail nel mese di marzo 2014. A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. l'eventuale acquirente dell'appartamento è obbligato, solidalmente con l'esecutata, al pagamento delle spese condominiali relativa all'anno gestionale in cui avviene la vendita dell'appartamento e a quello precedente. Si fa presente che le spese di gestione ordinarie annue ammontano a circa € 650,00.

### **E.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

#### **E.2.1 Iscrizioni/Annotazioni (tutte riferite all'unità immobiliare oggetto di pignoramento)**

##### **1) ISCRIZIONE del 19.12.2005 - Registro Generale 97594 Registro Particolare 24381**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario di € 97.000,00 (in forza di atto notarile pubblico a firma del dr. Notaio Emanuele Ferrari Repertorio n. 130497/7928 del 24.11.2005) registrata presso la Conservatoria dei Registri di Milano 1 a favore di Banca di Roma SpA a carico dell'attuale esecutato sopra generalizzato gravante sull'intera quota dell'appartamento oggetto di pignoramento.

#### **E.2.2 Trascrizioni (tutte riferite all'unità immobiliare oggetto di pignoramento)**

##### **1) TRASCRIZIONE del 11.04.2012 - Registro Generale 18335 Registro Particolare 13266**

Verbale di pignoramento Immobili eseguito in data 06.03.2012 rep. n. 4127/2012 e trascritto in data 11.04.2012 al n. 18335 RG. e n. 13266 RP presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 ad istanza del creditore procedente UNICREDIT CREDIT S.p.A. nei confronti dell'esecutato sopra generalizzato titolare dell'intero diritto di piena proprietà sul bene pignorato

#### **E.2.3 altre trascrizioni (tutte riferite alle unità immobiliari oggetto di pignoramento)**

Nessuna



## F. REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA E CATASTALE

### F.1 Conformità edilizia-urbanistica

L'appartamento presenta una configurazione interna non corrispondenza alla planimetria catastale in essere. In particolare non è stato realizzato l'obbligatorio antibagno come rappresentato in planimetria catastale. La difformità non può essere sanata amministrativamente in quanto l'antibagno è obbligatorio. Occorre quindi realizzare l'antibagno come previsto nella planimetria catastale.

### F.2 Conformità catastale

*Non esistono difformità catastali.*

### F.3 Anno di costruzione dell'immobile

*Ante '67 (indicativamente intorno agli anni 30/40' del secolo scorso).*

## G. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Alla data delle presente perizia l'appartamento risulta in piena proprietà dell'esecutato sopra generalizzato, come meglio si evince dalla seguente cronistoria ventennale:

1) al ventennio l'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare appartenevano ai sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ giusto atto di compravendita autenticato dal Notaio dr. Alfonso Ajello di Milano in data 11.01.1985 al n. 03031/2 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 16.01.1985 ai nn. 1604/1350;

2) successivamente, il bene di cui sopra, passava in carico all'esecutato sopra generalizzato giusto atto di compravendita autenticato dal Notaio Emanuele Ferrari di Milano in data 24.11.2005 rep. n. 130496/7927 trascritto a Milano 1 in data 19.12.2005 ai nn. 97593/54148.

## H. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

### H.1 Criterio di Stima

**Metodo comparativo** mediante confronto diretto con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e di stato conservativo.

#### H.1.1 Fonti di informazione per la stima

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Agenzie immobiliari della zona e pubblicazioni di compravendita di immobili nella zona.

#### H.1.2 Valutazione

In base all'analisi dei prezzi di mercato rilevati dalle pubblicazioni di cui al punto precedente e delle indagini effettuati sul posto, considerato lo stato conservativo dello stabile e dell'appartamento nonché dei lavori da eseguirsi all'interno dell'appartamento si stima un valore unitario di mercato pari a 2.500,00 €/mq da applicare alla relativa superficie commerciale dell'appartamento. Pertanto la stima valore di mercato dell'appartamento libero è la seguente:



**24,50 mq x € 2.500,00 = € 61.250,00**

### **H.1.3 Adeguamenti e correzioni della stima**

1. Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e difformità dell'appartamento nonchè per eventuale rimborso forfetario di spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**- € 12.250,00**

2. Riduzione del valore del 20% in quanto l'appartamento risulta occupato con regolare contratto di locazione scadente il 07.06.2017:

**- € 12.250,00**

**TOTALE DECURTAZIONI**

**€ 24.500,00**

### **H.2 Prezzo base d'asta dell'unità immobiliare occupata**

Il valore stimato dell'unità immobiliare occupato oggetto di pignoramento da porre a base d'asta, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, è quindi pari a **€ 37.000,00** arrotondato.

## **I. ALLEGATI ALLA PERIZIA**

Si allegano alla presente relazione:

1. allegato 1: elenco trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonchè delle iscrizioni ipotecarie;
2. allegato 2: visura catastale;
3. allegato 3: planimetria catastale;
4. allegato 4: atto di provenienza appartamento;
5. allegato 5: fotografie;
6. allegato 6: comunicazione dell'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti di locazione e contratto di locazione;
7. allegato 7: avvisi di ricevimento delle raccomandate relative all'inizio delle operazioni peritali.

Si allega altresì copia dell'originale della presente perizia.

**Milano, luglio 2014**

Il perito  
**Ing. Gianluca GESUALDO**

