TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **3887/2011**

Giudice: Dott. ROSSETTI
Custode Giudiziario: SIVAG SpA - Dr. Lo Parco

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115
C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158

con studio in Milano –Via G. Cagliero n. 17
Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158
e-mail: mbonetti@fastwebnet.it

Beni immobili siti in TURBIGO (MI)
Via D'Annunzio n.8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via D'Annunzio, al civico, 8 .
Composto da tre locali con cucina, un servizio, ed accessori al piano secondo.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 108,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:
Intestazione:

descrizione:
Comune di Turbigo - Fg. n. 7; Mapp. n. 627, Sub.9, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 6; posto al piano 2-S1 (cantina); rendita € 325,37.
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Variazione Riferimento mappa del 30/10/1989 n. 146693.1/1989 in atti dal 11/12/1989 (ricorso protocollo n. 8962/88)
Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:
cortile condominiale, vano scale e proprietà di terzi, cortile condominiale, cortile condominiale.

A.1 Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **BOX singolo** sito in Via D'Annunzio

Identificato in Catasto come segue:
Intestazione:

descrizione:
Comune di Turbigo - Fg. n. 7; Mapp. n. 628, Sub.5 Cat C/6; classe 4, consistenza15 mq; posto al piano S1; rendita € 42,61.
Variazione Rif. Tra mappa cessata e nuova del 14/01/2002 n. 28300.1/2002 in atti dal 16/01/2002, protocollo n. 37332
Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:
proprietà di terzi, altro box proprietà di terzi, cortile/corsello comune, altro box proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Centrale nel paese di Turbigo. Corso principale raggiungibile facilmente a piedi. Zona a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale.
Servizi offerti dalla zona:	centro commerciale "Il Gigante" a Castano Primo (buono), Shopping Center (Vanzaghello), supermercati (discreto),

negozi al dettaglio, (buono), multisala cinema "Movie Planet" a Bellinzago Novarese, cinema a Magenta e Busto Arsizio, farmacie (buono), municipio (buono), parco giochi (non verificato), carabinieri Comando più vicino a Castano Primo o Cuggiono (5-10 km), asili nido e scuole dell'infanzia (buoni), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore a Castano Primo, Legnano, Magenta, Inveruno, non sono presenti ospedali o pronto soccorso a Turbigo (ospedale di Legnano), spazi verdi Aree Agricole (buono).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): Il collegamento diretto con Milano non è possibile. Possibilità di autobus pubblico con cambio a Galliate, Castano, Busto Arsizio, ecc.
In alternativa collegamento ferroviario con Ferrovie Nord con fermata a Turbigo stesso e Castano Primo (distante circa 5 km).

3. STATO DI POSSESSO

Occupato al momento del sopralluogo da persone diverse (amici del debitore) non identificate.

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:

Iscrizione volontaria: derivante da concessone a garanzia di mutuo contro il [illegible] a favore di [illegible] atto a firma del Dott. Gallavresi Roberto (Notaio in Garbagnate Milanese - MI) in data del 13/03/2006 al Rep n. 8800/4915, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 17/03/2006 ai nn. 40466/9233
Importo capitale: € 120.000,00
Importo ipoteca: € 240.000,00

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.1. pignoramenti:

Pignoramento: atto di pignoramento del 5/10/2011, notificato in data 18/10/2011 in forza di decreto ingiuntivo n. 609/11 emesso in data 06/07/2011 contro a favore a firma lano), trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 21/11/2011 ai nn. 621764/1 Registro particolare 80995 Reg. Gen. 1322246

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Altre trascrizioni: trascrizione n. 170649/108197 del 15/12/2009 – Atto per causa morte, certificato di denunciata successione. Ufficio del Registro rep. 606/2009 del 15/07/2009.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2.5 Annotazioni: Nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento viene erroneamente indicato nel quadro D l'importo fino a concorrenza di € 8.002,54 invece dell'esatto importo ingiunto di € 9.343,78 così come indicato nel titolo.

Nel ventennio non c'è trascrizione di accettazione di eredità (devolutasi nel 1976)

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Nessuna difformità

4.3.1. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile	anno 2011/12	€ 1.009,06
Spese inerenti l'appartamento	anno 2012/13	€ 5.003,35
Spese ordinarie e di manutenzione a preventivo	anno 2012/13	€ 3.334,71
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate:		nessuna
Spese condominiali scadute (relative a tutto il condominio) ed insolute alla data della perizia:		€ 25.000,00

Cause in corso: n. 4 azioni di recupero del credito

Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

er la quota di 1/1 proprietario dal 13/03/2006 fino a tutto il 21/11/2011 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Gallavresi Roberto (notaio in Garbagnate Milanese - MI) in data 13/03/2006 n. 8799/4914 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 17/03/2006 ai nn. 40465/20204. acquista dalle signore

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 roprietarie per la quota di 1/5 ciascuna dal 25/03/1976 al 13/03/2006 in forza di successione ereditaria in morte d' il 25/03/1976, giusta denuncia di successione registrata a Magenta al n. 40 vol. 311 in data

03/09/1976, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 19/11/1976 al Reg. Gen. 44916 e part. 37039
Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **P.E. N. 78/1963 Comune di Turbigo.** Concessione edilizia per lavori di costruzione immobili per civile abitazione in via Bainsizza (ingresso opposto a via D'Annunzio) Intestata alla società Immobiliare Turbigo Nuova I° S.a.s.

7.2 **Certificato di abitabilità** (oggi agibilità) del 1/12/1965 con rilascio autorizzazione in data 06.06.1963. Il certificato è stato aggiornato con visita dell'ufficiale ASL in occasione [illegible] di sopraluogo da parte dell'esecutato.

Descrizione appartamento di cui al punto A

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via D'Annunzio, al civico, 8 .
Composto da tre locali con cucina, un servizio, ed accessori al piano secondo.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **108,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:
Intestazione:
Signor
descrizione:
Comune di Turbigo - Fg. n. 7; Mapp. n. 627, Sub.9, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 6; posto al piano 2-S1 (cantina); rendita € 325,37.
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Variazione Riferimento mappa del 30/10/1989 n. 146693.1/1989 in atti dal 11/12/1989 (ricorso protocollo n. 8962/88)
Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:
cortile condominiale, vano scale e proprietà di terzi, cortile condominiale, cortile condominiale.

L'edificio è stato costruito prima del 1967.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m 3,01.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano secondo					
Appartamento	**98,43**	1	**98,43**	Su tre lati	Da ristrutturare
Balconi	**6,53** **4,76**	0,30 0,30	**1,96** **1,43**	Nord-est Sud-ovest	Da ristrutturare
Cantina	**2,94**	0,25	**0,73**		
Totale	**112,66**		**102,55**		
Totale			**103,00Arr.**		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: cemento armato Si riferisce all'intero condominio
Strutture verticali (struttura):	materiale: mattoni forati e doppio uni Si riferisce all'intero condominio
Travi (struttura):	materiale: cemento armato Si riferisce all'intero condominio
Solai (struttura):	tipologia: tipo tradizionale in latero-cemento Condizione: non verificata Si riferisce all'intero condominio
Muratura (struttura):	tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni. Porzioni di facciate esterne con motivo decorativo in cls a simulare piastrellatura in klinker. Condizioni: Non in ottime condizioni. Alcuni distacchi di pittura sui muri delle facciate e sui plafoni. Si riferisce all'intero condominio
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: a falda Si riferisce all'intero condominio
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno verniciato e vetro Condizioni : dell'epoca di costruzione Si riferisce a: immobile pignorato
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno vetro semplice Condizioni: da sostituire perché fortemente ammalorati, con sostituzione dei vetri Protezioni esterne: tapparelle in plastica Si riferisce a: immobile pignorato
Plafoni(componente edilizia):	materiale: stabilitura e varie mani di pittura lo stato dei plafoni è pessimo salvo il soggiorno. In cucina distacchi di pittura, nel bagno e nelle camere macchie importanti di umidità ed infiltrazioni d'acqua (non in corso al momento del sopralluogo). Si riferisce a: immobile pignorato

Pareti (interne):	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è pessimo nel bagno e nelle camere: molte macchie di umidità, esfoliazione della pittura e disgregazione superficiale dell'intonaco. Visibile un ripristino di intonaco dovuto a rottura per esecuzione di traccia nella parete esterna. Su tutte le pareti segni e macchie. Necessaria complessiva carteggiatura delle superfici, rasatura dell'intonaco ove necessaria e nuova tinteggiatura. La parete che divide le due camere da letto manca. L'armadio fa da divisorio interno. Si riferisce a: immobile pignorato
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: bagno, materiale: ceramica di bassa qualità cm 20 x20 su quattro lati fino a m 1,80 di altezza. ubicazione: cucina, materiale ceramica di bassa qualità su quattro lati fino a m 1,60 di altezza. Si riferisce a: immobile pignorato
Pavimenti : (componente edilizia):	Cucina: ceramica d'epoca. Da rinnovare anche se non in pessime condizioni. Soggiorno e corridoio ingresso/disimpegno: marmo in discrete condizioni. Camere: quadrotti in parquet molto rovinati. Necessaria lamatura e verniciatura Bagno: ceramica d'epoca. Da rinnovare. Si riferisce a: immobile pignorato
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta in legno in pessime condizioni. Si riferisce a: immobile pignorato
Antenna collettiva (componente edilizia):	tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta Si riferisce a: immobile pignorato
Antifurto (componente edilizia):	tipologia: non presente Si riferisce a: immobile pignorato
Gas (impianto):	alimentazione: gas metano. acqua calda con boiler elettrico condizioni: funzionante certificazioni:non conosciute Si riferisce a: immobile pignorato

Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, presenza di alcune prese senza coperchio e di fili scoperti. Certificazioni: non conosciute. Necessaria revisione. Si riferisce a: immobile pignorato
Fognatura (impianto):	tipologia: condominiale Fognatura: linea comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce a: immobile pignorato
Telefonico (impianto):	tipologia: sottotraccia. Centralino: presente, non attivo Si riferisce a: immobile pignorato
Citofonico (impianto):	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce a: immobile pignorato
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completi di quattro apparecchi (vasca) Si riferisce a: immobile pignorato
Termico (impianto):	tipologia: caloriferi in alluminio condizioni: non verificate Certificazioni: non conosciute Si riferisce a: immobile pignorato
Scala interna (componente edilizia):	tipologia: non presente rivestimento: === Condizioni: ==== Si riferisce a: immobile pignorato
Certificazione energetica:	non presente. **Lo scrivente ha acquisito la certificazione energetica avvalendosi di un professionista di fiducia (in allegato).** Si riferisce a: immobile pignorato
Ascensore(impianto)	Presente Condizione: funzionante Certificazioni: disponibili presso l'Amministratore Si riferisce all'intero condominio
Condizionamento (componente edilizia):	tipologia: non presente Condizioni: ======== Certificazioni: ======== Si riferisce a: immobile pignorato

Altri impianti: Disponibile il Certificato di prevenzione Incendi
Disponibile Certificazione di messa a terra
Da adeguare la Certificazione elettrica delle parti comuni
Impianto di riscaldamento a norma
Si riferisce all'intero condominio

Accessori:

A.1 Box singolo *Identificato in Catasto come segue:*
Intestazione:

descrizione:
Comune di Turbigo - Fg. n. 7; Mapp. n. 628, Sub.5 Cat C/6; classe 4, consistenza15 mq; posto al piano S1; rendita € 42,61. Variazione Rif. Tra mappa cessata e nuova del 14/01/2002 n. 28300.1/2002 in atti dal 16/01/2002, protocollo n. 37332
Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario: proprietà di terzi, altro box proprietà di terzi, cortile/corsello comune, altro box proprietà di terzi.

E' posto al piano terra
Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq ed ha un'altezza utile interna di m 2,34.

Caratteristiche descrittive

Pavimenti : (componente edilizia):	Piastrelle di klinker antigelivo
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: basculante in lamiera Si riferisce a: immobile pignorato

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per determinare il valore degli immobili saranno utilizzati due diversi procedimenti di stima. Il primo riguarda l'appartamento con tutti i vani accessori e le pertinenze ed utilizza il metodo comparativo diretto con la formula: $Vm_b = p_{om} \times S_b$ dove:

Vm_b = valore di mercato del bene oggetto di stima

p_{om} = prezzo unitario ordinario rilevato da fonti ufficiali e relazionato ai prezzi reali medi correnti di mercato

S_b = superficie commerciale convenzionale del bene oggetto di stima

Il secondo procedimento di stima riguarda il box e media i prezzi "a corpo" riportati dalle fonti ufficiali con i prezzi reali e correnti di mercato.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Ufficio Tecnico del comune di Turbigo (MI)
- Osservatori del mercato di:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2012
  - O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano - 2° semestre 2012
- Agenzie immobiliari di Turbigo

Immobile A I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 800 €/mq a 1.200 €/mq.
Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.300 €/mq.
Si ritiene che il valore più probabile del bene sia pari a 1.100 €/mq

Immobile A.1 **Si ritiene che il valore più probabile del bene "a corpo" sia pari a € 12.000,00**

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**Appartamento**	mq 103,00	€ 1.100,00	€ 113.300,00	€ 113.300,00
A.1	**Box**	A corpo	//	€ 12.000,00	€ 12.000,00
				€ 125.300,00	**€ 125.300,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 18.795,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: i due beni possono essere venduti separatamente ma non possono essere divisi internamente.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 106.505,00**

Il perito
Arch. Marco Bonetti

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
BONETTI MARCO
architetto
10728

Elenco degli allegati all'elaborato peritale:

1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
2) Identificazione catastale
3) Rilievo metrico
4) Rilievo fotografico
5) Certificazione Energetica
6) Atto di provenienza
7) Situazione di famiglia
8) Certificato di abitabilità
9) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti

E' stata depositata in Cancelleria una copia cartacea della relazione e degli allegati
E' stata depositata in Cancelleria una copia privacy su CD