

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

CONDOMINIO CENTRO 2002
contro

N. Gen. Rep. **1717/2013**

Giudice: Dr.ssa Marianna Galioto

Custode Giudiziario: Avv. Paola Parisi

Tecnico Incaricato: Arch. Tomaso Gray de Cristoforis

Iscritto Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6427
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 8818
C.F. GRYTMS57S09F205F – P.IVA N. 11020850159
con studio in Milano – Via San Vittore n. 13
Telefono e fax 024989145 - Cellulare: 3463973851
PEC: graydecrisoforis.6427@oamilano.it
EMAIL: tomasogray@gmail.com

TABELLA SINOTTICA

	Mq	€/mq	Quote (%)	Mq	Value €
appartamento	51,00	1.500,00	100	51,00	76.500,00
cantina	3,30	1.500,00	25	0,82	1.237,50
giardino esclusivo	69,60	1.500,00	25	17,40	26.100,00
parti comuni	69,22	1.500,00	5	3,46	5.191,00
totale				76,68	109.021,50
Totale ridotto			0,95		103.570,00
			100		103.570,00
Libero al decreto di vendita					

ELABORATO PERITALE

**,Bene immobile sito in:
Vicolo Brianza, 1 Basiano (MI)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Basiano (MI), in Vicolo Brianza 1, così composta:
Fig. n. 4 Mapp. n. 764, Sub. 5, Cat A/2; classe 3, consistenza: vani 3,5; posto al piano T-S1; rendita € 298,25

Intestata a

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dati di superficie

Coerenze in blocco unico piano T (da Nord in senso orario):

Corridoio comune, Sub.4, giardino ad uso esclusivo, vano scala condominiale,

Coerenze S1 in blocco unico piano S1 (da Nord in senso orario):

Altra u.i, Sub. 44, corridoio condominiale, Sub. 35

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica con presenza di traffico

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/agricolo

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (presente), centro commerciale (buono), cinema (assente), Farmacie Comunali (presente), municipio (presente), negozi al dettaglio (ottimo), parco giochi (vicino), Carabinieri Compagnia (Vaprio/Gorgonzola), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (presente), scuola media superiore, (Busnago/Inzago), supermercati (presenti), Ospedale (Vimercate/Vaprio) spazi verdi (presenti), Aree Agricole circostanti (presenti)
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km) MM Gessate/ Bus NET Linea Z313A/ 14 Km

3. STATO DI POSSESSO

Libero al decreto di vendita

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: assenti

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: assenti

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. trascrizioni:

Ipoteca volontaria: a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., iscritta a Milano 2 il 20/07/2006 ai nn.115.996/28.362 per un capitale di € 493.200,00 accollata a

in data 13/02/2008 ai nn° 23.481/7.819 di repertorio a firma del Notaio Dario Cortucci

Pignoramento: contro

1/1 dei beni a trascritto a Milano 2 in data 03/06/2013 ai nn° 50.545/34.786.

Convenzione urbanistica: pubblicata a Milano 2 in data 13/07/2000 ai nn° 68.813/46.723.

4.2.2. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: conforme

4.3.2. Conformità catastale: conforme

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17 € 8.782,87

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non pervenute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pervenute

Spesa straordinaria manutenzione tetto non pervenute

Cause in corso: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari: dal 13/02/2008

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Basiano (MI), in Vicolo Brianza 1, così composta: Fg. n. 4 Mapp. n. 764, Sub. 5, Cat A/2; classe 3, consistenza: vani 3,5; posto al piano T-S1; rendita € 298,25 Intestato a

forza atto pubblico 13/02/2008 nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/02/2008 rep. 23481 a firma del Notaio Cortucci Dario in Milano registrazione n° 11408.1/2008

6.2 Precedenti proprietari:

dal 13/07/2006

- di proprietà del bene in forza atto pubblico 13/07/2006 nota presentata con Modello Unico in atti dal 25/07/2006 rep. 164087 a firma del Notaio Chiodi Daelli Enrico in Milano registrazione n° 60978.1/2006

- dal 05/02/2003
Aprile entrambi per ½ di proprietà del bene in forza atto pubblico 05/02/2003 trascrizione in atti dal 17/03/2003 rep. 119396 a firma del Notaio Paolini Lucio in Milano registrazione n° 19409.1/2003
- dal 05/12/2002
GETA IMMOBILIARE SRL per 1/1 di proprietà del bene in forza costituzione 05/12/2002 trascrizione in atti dal 05/12/2002 costituzione n° 7553.1/2002

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1.

vedasi in allegati

7.2 abitabilità

vedasi in allegati

Descrizione appartamento di cui al punto A

A Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento**

sito in Basiano (MI), in Vicolo Brianza 1, così composta:

Fg. n. 4 Mapp. n. 764, Sub. 5, Cat A/2; classe 3, consistenza: vani 3,5; posto al piano T-S1;

rendita € 298,25

Intestata a

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dati di superficie

Coerenze in blocco unico piano T (da Nord in senso orario):

Corridoio comune, Sub.4, giardino ad uso esclusivo, vano scala condominiale,

Coerenze S1 in blocco unico piano S1 (da Nord in senso orario):

Altra u.i, Sub. 44, corridoio condominiale, Sub. 35

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute

Strutture verticali

(struttura): mattoni

materiale:

Travi

(struttura): materiale: c.a.

Solai (struttura):

tipologia: non conosciuta

Condizione: non verificata

Muratura (struttura):

tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni

Condizioni: ottimo

- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falda
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno
Condizioni: ottimo
- Infissi esterni (componente edilizia):*
tipologia: vetro con ante a battente legno
Condizioni: buono
- Plafoni(componente edilizia):* materiale: stabiilitura e varie mani di pittura
lo stato dei plafoni è buono
- Pareti (interne):* materiale: forati +intonaco+tinteggiatura
Lo stato delle pareti è ottimo
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagno, materiale: ceramica
ubicazione: cucina, materiale ceramica su tre lati
- Pavimenti :* ubicazione: in tutta la casa
(componente edilizia): materiale: piastrelle
Cucina: piastrelle
Pavimentazione bagno: ceramica
- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: porta in vetro metallo
- Antenna collettiva (componente edilizia):*
tipologia: assente
- Antifurto (componente edilizia):*
tipologia: assente
- Gas (impianto):*
assente
alimentazione: gas metano per cucina;
condizioni: funzionante
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,
condizioni: funzionante,
Certificazioni: non conosciute
- Fognatura (impianto):* tipologia: separata
Fognatura: comunale.
Condizioni: non ispezionata

Telefonico (impianto): assente

Citofonico (impianto):
presente

Idrico (impianto):
alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
Condizioni : buone
Certificazioni: non conosciute
Bagno completi di quattro apparecchi (doccia)

Termico (impianto): tipologia: **condominiale**
condizioni: non verificata

*Scala esterna
(componente edilizia):* tipologia: assente

Ascensore: presente

Condizionamento: presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

La superficie commerciale di un appartamento si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi sporgenti dal filo esterno vengono aggiunti e calcolati al 30%, i balconi non sporgenti dal filo esterno (logge) vengono aggiunti e calcolati nella misura dei 2/3, mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, giardini ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (spazi pertinenziali, androni, scale, cortili ecc.) viene generalmente valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 4-10%, il box lo si valuta a corpo e/o a metratura in base alla locazione.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del comune di Basiglio (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017
 - Borsa immobiliare - 2° semestre 2017

8.3 Valutazioni corpi

	Mq	€/mq	Quote (%)	Mq	Value €
appartamento	51,00	1.500,00	100	51,00	76.500,00
cantina	3,30	1.500,00	25	0,82	1.237,50
giardino esclusivo	69,60	1.500,00	25	17,40	26.100,00
parti comuni	69,22	1.500,00	5	3,46	5.191,00
totale				76,68	109.021,50
Totale ridotto			0,95		103.570,00
			100		103.570,00
Libero al decreto di vendita					

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% 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: € 5.451,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico
nessuno dell'acquirente: nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni
a carico dell'acquirente: nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € **103.570,00**

Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

In fede, Milano, 10/05/2018

H.C.T.U. Arch. Tomaso Gray de Cristoforis

ALLEGATI PERITALI

ELENCO ALLEGATI

- 1) descrizione del bene – catastale
- 2) planimetria catastale/concessione edilizia/abitabilità
- 3) visura catastale
- 4) fotografie
- 5) Banca dati delle quotazioni immobiliari
- 6) Attestazione di invio copie della relazione tecnica

**Bene immobile sito in:
Vicolo Brianza, 1 Basiano (MI)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento**

sito in Basiano (MI), in Vicolo Brianza 1, così composta:

Fg. n. 4 Mapp. n. 764, Sub. 5, Cat A/2; classe 3, consistenza: vani 3,5; posto al piano T-S1;

rendita € 298,25

Intestata a

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dati di superficie

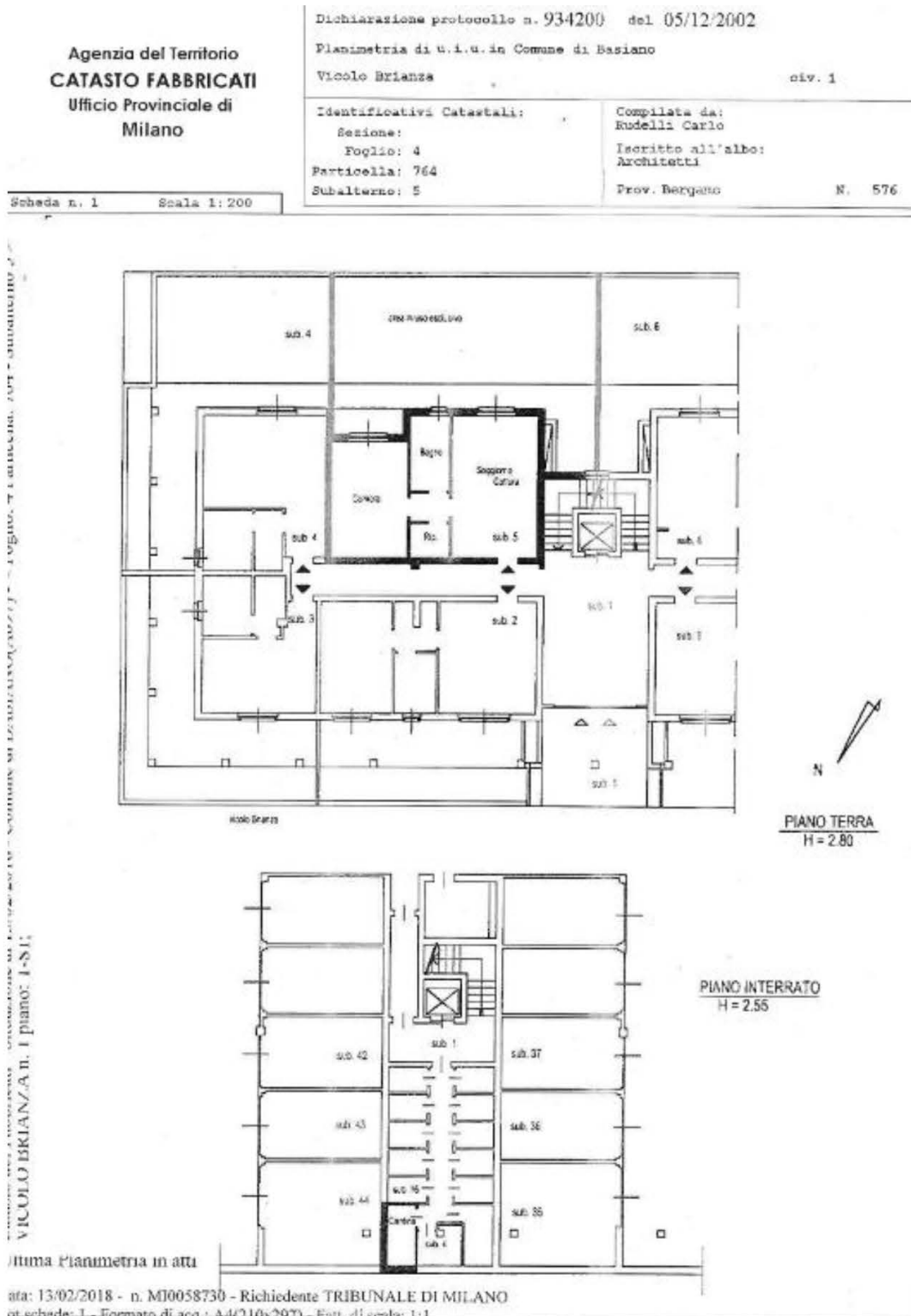
Coerenze in blocco unico piano T (da Nord in senso orario):

Corridoio comune, Sub.4, giardino ad uso esclusivo, vano scala condominiale,

Coerenze S1 in blocco unico piano S1 (da Nord in senso orario):

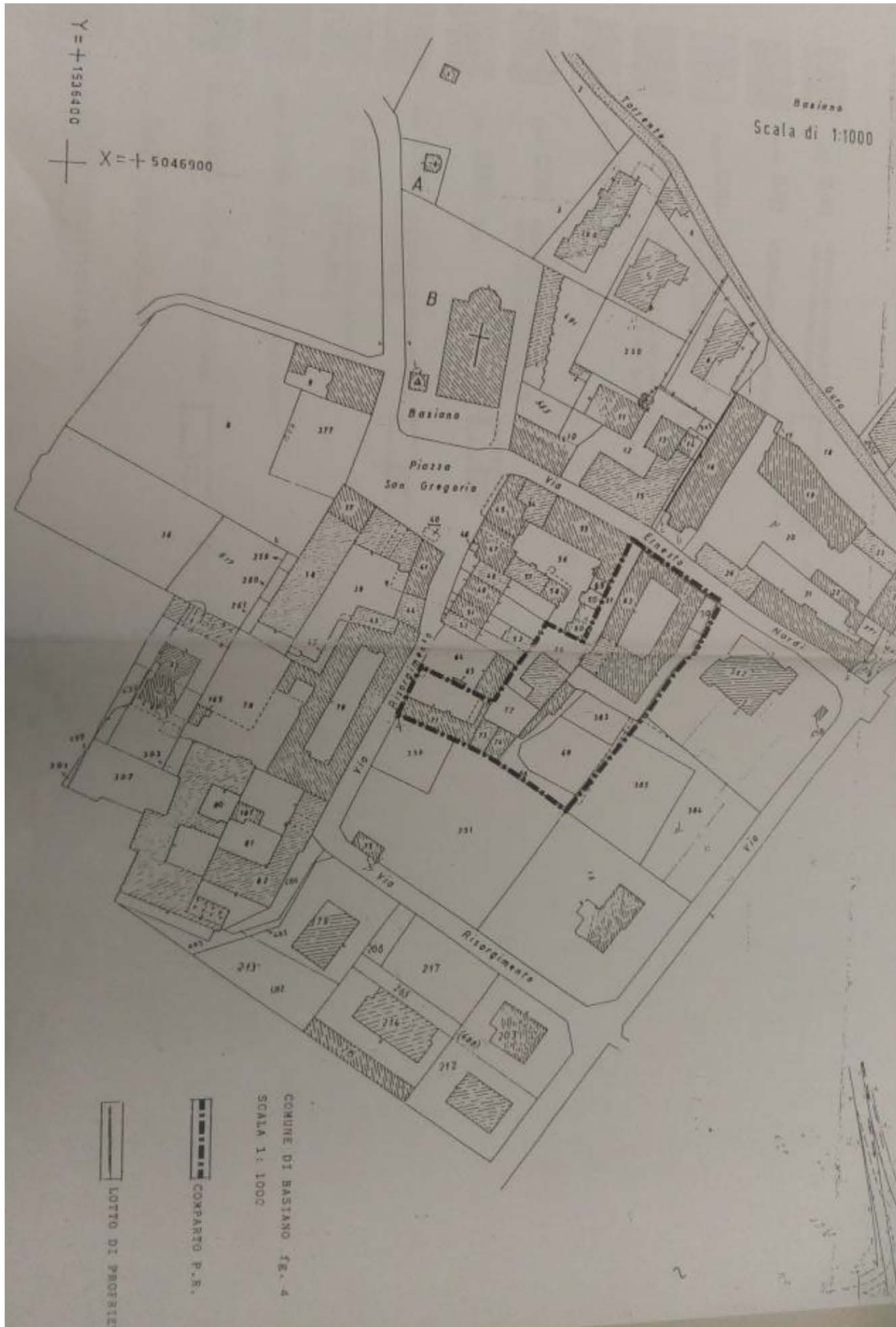
Altra u.i, Sub. 44, corridoio condominiale, Sub. 35

1) **planimetria catastale**



2)

Inquadramento urbanistico



Permesso a costruire

<input checked="" type="checkbox"/> PILETTA A PAVIMENTO	
<input checked="" type="checkbox"/> CADITOIA	
<input checked="" type="checkbox"/> CANNA FUMARIA	
<input checked="" type="checkbox"/> SCARICO WC	
<input type="checkbox"/> PLUVIALE	

	Pratica Edilizia N. <u>24/02/02</u> Anno 200 <u>2</u>	
IL PROGETTISTA CARLO RUDELLI ARCHITETTO	IL RESPONSABILE DEL SETTORE (Arch. Marco Garla)	IL COMMITTENTE GETA IMMOBILIARE

Architetto CARLO RUDELLI	Via Damiano Chiesa, 11-24100 Bergamo - Tel. 035/2
Cod. Fisc: RDL CRL 44E17 A794H	telefax - 035/256318 Part. IVA 00368
COMUNE: BASIANO	PROVINCIA: MILANO
COMMITTENTE: GETA immobiliare s.r.l. - MILANO	TAV: 1
PIANO DI RECUPERO IN VIA NARDI-VICOLO BRIANZA VARIANTE C.C. 22/2001 - STATO FINALE PIANTE PIANO INTERRATO - TERRA	
QUESTO DISEGNO E' PROPRIETA' RISERVATA. NON PUO' ESSERE COPIATO O RIPRODOTTO DA TERZI SENZA AUTORIZZAZIONE SCRITTA	
SCALA: 1:1 DATA: Mar 2002	

592,4 / 753,5 (0,45m²)

abitabilità



COMUNE DI BASIANO
PROVINCIA DI MILANO

Prot. 1741
UTC/MG/d

IL RESPONSABILE DEL SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

VISTO l'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001;

VISTO il Permesso di Costruire n. 20/2000, rilasciato in data 02.12.2000 alla società GETA IMMOBILIARE S.r.l., relativo alla realizzazione di un edificio residenziale in sostituzione di quello esistente, in questo comune angolo via Nardi vicolo Brianza, foglio 4 mapp. 62-70-383-66;

VISTE le successive varianti;

VISTO l'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n. 1265;

VISTA la richiesta di certificato di agibilità presentata dalla società GETA IMMOBILIARE S.r.l., in data 26.10.2002 prot. n. 5531;

VISTA e riscontrata la documentazione prescritta dagli articoli 24 e 25 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, vigente in materia;

CERTIFICA

Che il richiedente ha presentato ai fini del Certificato di Agibilità la documentazione di cui agli articoli 24 e 25 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, vigente in materia.

Che essendosi verificata la condizione prevista dal 4° comma dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001, l'agibilità dell'immobile sopra citato si intende attestata.

Basiano, 08.05.2006

IL RESPONSABILE DEL SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO
Arch. Marco Gorla



3) visura catastale

Data: 13/02/2018 - Ora: 11.16:08 Fine
 Visura n.: M0058725 Pag: 1

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2018



Dati della richiesta		Comune di BASiglio (Codice A697)			
Catasto Fabbricati		Provincia di MILANO			
Unità immobiliare		Foglio: 4 Particella: 764 Sub.: 5			
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana	Fascella	Sub	Class. Catastale	Superficie Catastale	Reffilia
4	764	5	A/2	70,46 m² Totale escluso aree scoperte: 67,97 m²	Ente 198/25
Indirizzi Anagrafici: VICOLINO BELINZA n. 1 piano, T.S.I. - classamento proposto con decorso i termini di cui all'art. 1, comma 1 (D.M. 70/54)					
INTERESTATO					
N. 1		DATI ANAGRAFICI*		NOME COGNOME	
DATI DERIVANTI DA		ISTITUTO CATASTRALE		MILITTE OMERREALE	
		ISTITUTO CATASTRALE DI MILANO		(1) 700000 - Str. 1/1	
		Registrazione Sede: COMPRENDITORIA G. 11438 1/2008		- servitù n. 23181 - Loggione: CORTUCCI DAFFIO Sede: MILANO	

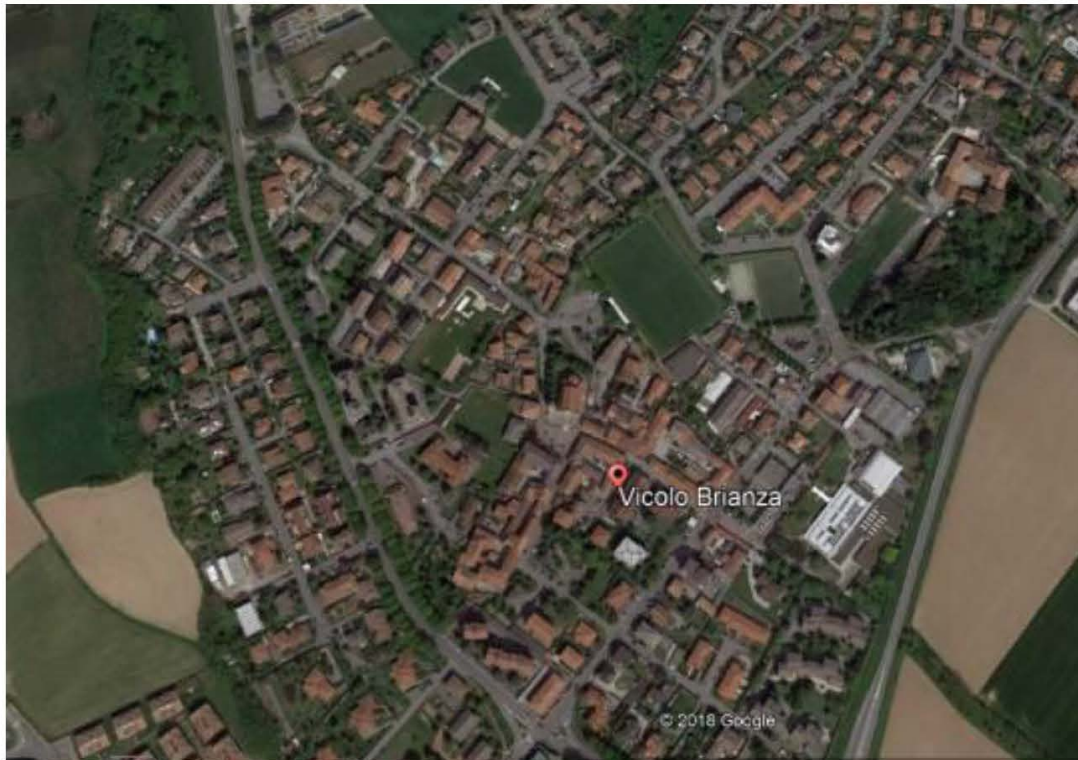
Mapp. soli Terreni e Contadi
 Codice Comune A697 - Sezione - Foglio 4 - Particella 764

Unità immobiliari n. 1
 R. recitata: 21405
 Tributi centrali: Euro 3,00

Visura ordinaria
 Richiedente: **TRIBUNALE DI MILANO**

* Codice Fiscale Valido in Anagrafe Tributaria
 ** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
 (art. 1, comma 1, lett. c) del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

4) fotografie del bene



vista aereofotogrammetrica del bene



vista aereofotogrammetrica del bene



Portone di accesso



cassetta delle lettere



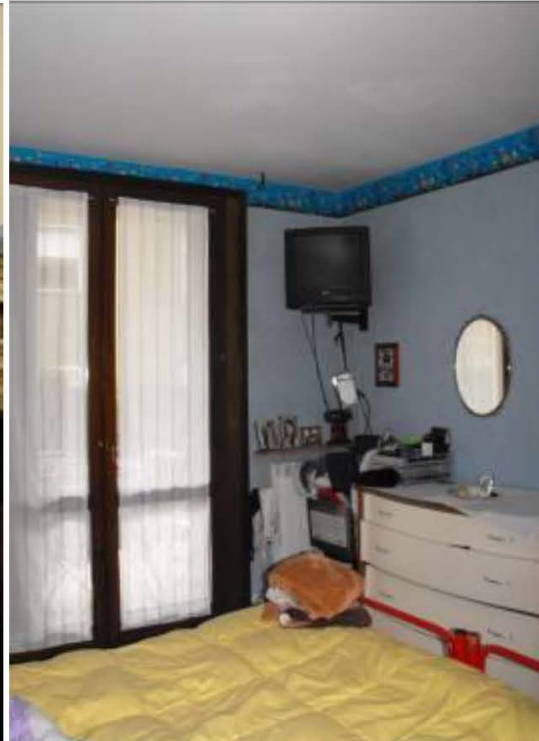
Videocitofono



ascensore



Cucina con soggiorno *bagno*



ripostiglio *camera*



corridoio



videocitofono e termostato



Porta di ingresso



cantina

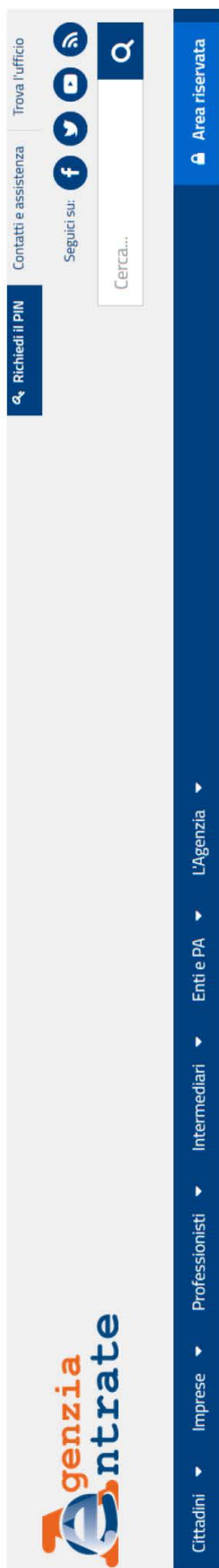


giardino di proprietà



giardino di proprietà

5) Banca dati delle quotazioni immobiliari



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: BASIANO

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1650	L	4,1	5	L
Abitazioni civili	OTTIMO	1700	2050	L	5,2	6,1	L
Box	NORMALE	900	1100	L	3,6	5	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1700	L	4,5	5,2	L
Ville e Villini	Ottimo	1750	2150	L	5,7	6,3	L



Per le Valutazioni Certificate chiama: 800.960.019 o [Clicca qua](#)

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA Quotazioni di locazione	
 Abitazioni e Ville	 Uffici	 Box & Parcheggi	 Locali & Negozi
ABITAZIONI CIVILI <input type="text" value="In buono stato"/>		Sei un agente immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.171 €/mq	1.306 €/mq	1.441 €/mq	Valutometro

6) Attestazione di invio copie della relazione tecnica

Con la presente attesto di aver provveduto ad inviare copia della presente relazione all'Avv. Biella Cristina Piazza Unità d'Italia, 3/C Vimercate (MB)20900 cristina.biella@monza.pecavvocati.it per CONDOMINIO CENTRO 2003, al Sig. _____, all'Avv. Valeria Pescia Via Anfossi, 2 20125 Milano
Email: studiolegale.pca@tiscali.it Pec: valeria.pescia.pescia@milano.pecavvocati.it per UNICREDIT SPA, all' _____ Paola parisi paola@studio-parisi.ue in qualità di Custode del bene e di aver inviato depositato copia telematica della medesima presso la cancelleria del Tribunale di Milano.

Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

In fede, Milano, 10/05/2018

H.C.T.U. Arch. Tomaso Gray de Cristoforis

