

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI

CONTRO:

Sig.

N. GEN. REP. 418/2016



Giudice: Dott.ssa Caterina TRENTINI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Anita SCHIVO

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5885
Iscritto all'Albo del Tribunale Civile al n. 7700 e Penale al n. 279
C.F. SCHNTA62R53L219D – P.IVA N. 09929010156
con studio in MILANO – Via Felice CASATI n. 1/A*

Beni immobile sito in VIGNATE Località SAN PEDRINO
 Via Vecchia Rivoltana n. 7 (catastalmente S.P.14 Rivoltana) – Piano 2°-7°
 LOTTO 001 A (APPARTAMENTO con SOLAIO)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.	Piena proprietà per la quota di 1000/1000		1000/1000 il Sig. :	
TIPOLOGIA		PIANO:		
APPARTAMENTO	X	SECONDO		
VILLA		-		
CANTINA		-		
SOLAIO	X	SETTIMO		
BOX		-		
TERRENO		-		
SITO IN:				
COMUNE DI:	VIGNATE Località SAN PEDRINO			
Via	Vecchia Rivoltana	CIVICO	7	SCALA: 2
IN STABILE:		ASCENSORE	SI	NO X
POPOLARE				
ECONOMICO				X
CIVILE				
SIGNORILE				
VILLA INDIPENDENTE				
SUDDIVISO:				
INGRESSO	1	SOGGIORNO		-
CUCINA	1	RIPOSTIGLIO		-
DISIMPEGNO	-	CAMERA DA LETTO		1
BAGNO	1	TERRAZZA		-
VANO SOLAIO	-	BALCONE		1
VANO CANTINA	-	VANO POSTO AUTO		-
PORTICO	-	CABINA DOCCIA		-

IDENTIFICATO IN CATASTO COME SEGUE:

INTESTAZIONE:

COGNOME - NOME:	NATO A:	IL:	CODICE FISCALE:	PROPRIETÀ	REGIME
1				1000/1000	- -

IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI	-	1	USUFRUTTO	-	SUCCESSIONE	-	-
IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI	-	2	NUDA PROPRIETÀ	-			

DESCRIZIONE CATASTALE:

APPARTAMENTO CON SOLAIO

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	PIANO	SCALA
9	140	32	2-7	2
CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA CATASTALE
A/3	3	3 Vani	42 m ²	€ 154,94

DATI DERIVATI DA		SI	NO
Variatione del 22.04.2016 (n.60643.1/2016)	Variatione di toponomastica (Protocollo MI0191819)	X	
Variatione del 09.11.2015	Inserimento in visura dei dati di superficie	X	
Variatione del 01.01.1992	Variatione del quadro tariffario	X	
Variatione del 07.10.1989 (n.700588.27/1989)	Retf. Rif. Mappa	X	

COERENZE DA NORD IN SENSO ORARIO:

APPARTAMENTO:	Pianerottolo comune, altro appartamento, giardino comune ed altro appartamento.
SOLAIO	Corridoio comune, altro solaio, giardino comune ed altro solaio.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto. X

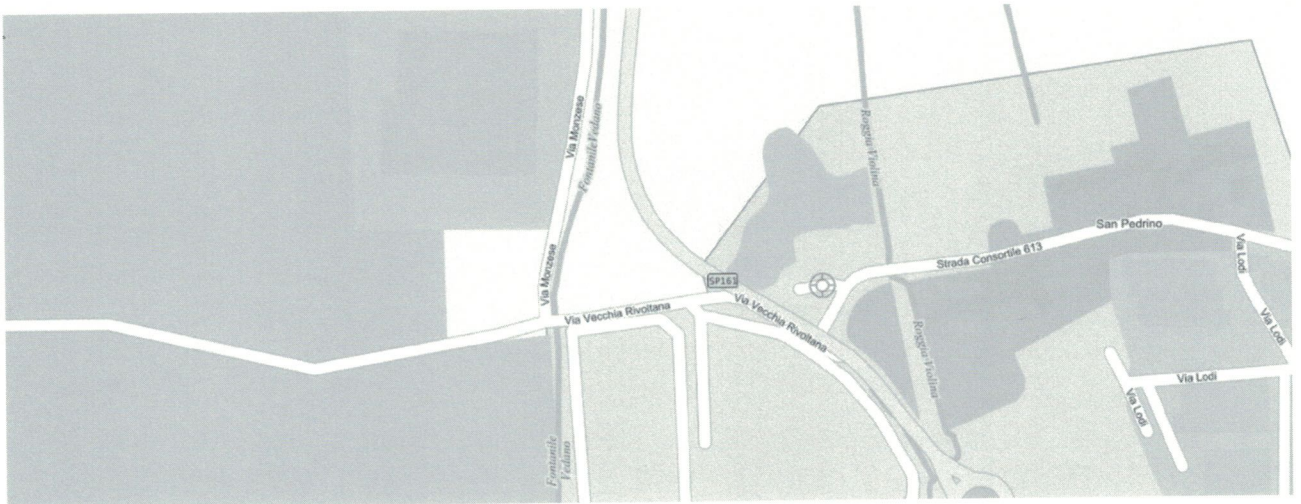
(Si allegano lspezioni catastali, estratto di mappa e planimetria catastale).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

MACROLOCALIZZAZIONE:



MICROLOCALIZZAZIONE:



ANNOTAZIONE DI VARIAZIONE TOPONOMASTICA

Con nota di variazione del 22.04.2016 – n°60643.1/2016 è avvenuta la variazione toponomastica del territorio e l'immobile oggetto della presente procedura ha variato l'indirizzo da Via Vecchia Rivoltana in Strada Provinciale (S.P. 14 RIVOLTANA)

Esecuzione Forzata R.G.E. 418/2016
BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI contro

CARATTERISTICHE DELLA ZONA		
UBICAZIONE	CENTRALE	
	SEMI-CENTRALE	
	PERIFERICA	X
TRAFFICO	MODERATO	X
	SOSTENUTO	
PARCHEGGI	BUONI	X
	DISCRETI	
	SCARSI	

CARATTERISTICHE ZONE LIMITROFE		
	SI	NO
LA ZONA È RESIDENZIALE?		X
LA ZONA È INDUSTRIALE?	X	
LA ZONA È COMMERCIALE?		X
LA ZONA PROVISTA DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA?	X	

	CLASSIFICAZIONE DEL SERVIZIO	OTTIMO	BUONO	SUFFICIENTE	SCARSO
EDIFICI PUBBLICI E DI CULTO	CHIESE			X	
	COMUNE			X	
	SCUOLA MATERNA			X	
	SCUOLA ELEMENTARE			X	
	SCUOLA MEDIA INFERIORE			X	
	SCUOLA MEDIA SUPERIORE			X	
SERVIZI SANITARI	UNIVERSITÀ				X
	FARMACIE			X	
SERVIZI COMMERCIALI	OSPEDALI			X	
	SUPERMERCATI			X	
	NEGOZI AL DETTAGLIO			X	
TEMPO LIBERO	CENTRI COMMERCIALI			X	
	SPAZI VERDI		X		
INFRASTRUTTURE	PARCO GIOCHI		X		
	STAZIONE FERROVIARIA			X	
	MEZZI DI TRASPORTO LOCALI				X

COLLEGAMENTI PUBBLICI				
		DISTANZA	SI	NO
AEROPORTUALI	-			X
FERROVIARI	FN-VIGNATE	2Km	X	
METROPOLITANE	MM3 VILLA FIORITA (Collegamento con autobus Z401)	6Km	X	
BUS	FERMATA BUS Z401	1Km	X	

3. STATO DI POSSESSO

Sig. _____	1000/1000
------------	-----------

Da ricerche esperite presso le Conservatorie dei Registri immobiliari non risultano trascrizioni relative a convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale oggetto di procedura esecutiva.

A seguito di ulteriori ricerche esperite presso l'Agenzia del Territorio non risultano contratti di locazione riconducibile all'unità immobiliare che risulta **essere abitata dall'Esecutato e dalla propria famiglia** costituita da moglie e due figli minori (anni di nascita 2009 – 2012).

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 TRASCRIITA
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 (Si allegano ispezioni ipotecarie):

4.2.1. PIGNORAMENTI:

ATTO: PIGNORAMENTO – ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	
NOTIFICATO A:	IN DATA: 29.01.2016 – RACCOMANDATA A/R
PUBBLICO UFFICIALE:	REP. TRIBUNALE DI MILANO
UFFICIALE GIUDIZIARIO	4720
IN DATA:	13.02.2016
TRASCritto A:	MILANO 2
PRESSO LA:	CONSERVATORIA DEI RR.
DATA:	AI NN.:
10.03.2016	24804/15874
A FAVORE:	BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI
CONTRO:	
PER LA SOMMA DI:	€ 77.683,17

4.2.2. ISCRIZIONI:

DERIVANTE DA: IPOTECA VOLONTARIA DERIVATA DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO		
NOTAIO:	DATA	REPERTORIO
	19.11.2004	209944/18687
ISCRITTO A:	MILANO 2	
PRESSO LA:	DATA:	AI NN.
CONSERVATORIA dei RR.	24.11.2004	169886/39993
A FAVORE:	CONTRO:	
BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITÀ LIMITATA		
IMPORTO IPOTECA:	€ 194.000,00	
CAPITALE IPOTECATO:	€ 97.000,00	
DURATA ANNI	25 ANNI	

4.2.3. ALTRE TRASCRIZIONI:

DERIVANTE DA: ATTO NOTARILE PUBBLICO		
A ROGITO DI:	DATA	REPERTORIO
Notaio MANTELLI Giorgio	19.11.2004	209943/18686
TRACRITTO A:	MILANO 2	
PRESSO LA:	DATA:	AI NN.
CONSERVATORIA dei RR.	24.11.2004	169885/88937
A FAVORE:	CONTRO:	
NOTE:		

STORICO ATTI DI PROVENIENZA

DERIVANTE DA:	ATTO DI COMPRAVENDITA	
NOTAIO:	DATA	REPERTORIO
MANTELLI GIORGIO	19.11.2004	209943/18686
TRACRITTO A:	MILANO 2	
PRESSO LA:	DATA:	AI NN.
CONSERVATORIA dei RR.	24.11.2004	169885/188937
PARTE ACQUIRENTE:	PARTE VENDITRICE:	

DERIVANTE DA:	ATTO DI COMPRAVENDITA	
NOTAIO:	DATA	REPERTORIO
LUPPI SERGIO	30.10.2000	37799
TRACRITTO A:	MILANO 2	
PRESSO LA:	DATA:	AI NN.
CONSERVATORIA dei RR.	03.11.2000	102043769371
PARTE ACQUIRENTE:	PARTE VENDITRICE:	

DERIVANTE DA:	ATTO DI COMPRAVENDITA	
NOTAIO:	DATA	REPERTORIO
ZOPPI FULVIO	13.12.1991	68689/8431
TRACRITTO A:	MILANO 2	
PRESSO LA:	DATA:	AI NN.
CONSERVATORIA dei RR.	24.12.1991	101710/74030
PARTE ACQUIRENTE:	PARTE VENDITRICE:	

Si allegano tutte le ispezioni ipotecarie con le relative note, nonché l'ultimo atto di provenienza.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna risultante da trascrizioni.

4.3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

4.3.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA:

CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA	SI	NO
I lavori di costruzione del fabbricato sono stati iniziati anteriormente al 01.09.1967?	X	
La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto?	X	
Per la regolarizzazione necessita sanatoria edilizia e successivo adeguamento catastale con DOCFA?		X

4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

COFORMITÀ CATASTALE	SI	NO
L'unità immobiliare è conforme alla planimetria acquisita dal CTU presso il Catasto?	X	

NOTE SULLA CONFORMITÀ CATASTALE:
Nessuna nota

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Trattandosi di una VILLA UNIFAMILIARE non è costituito un condominio.

OGGETTO	ANNO	IMPORTO
Spese ordinarie annue di gestione immobile	2015/16	€ 1.065,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile	2016/17	€ 1.235,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ -
Spese condominiali scadute ed insolute alla data 07.12.2016:	€ 1.457,00
Oltre spese legale relative alla procedura in corso:	€ -

Scoperto per spese straordinarie	€ -
Versamenti in acconto su gestione in corso	€ -
Cause in corso:	NESSUNA
Atti ablativi:	NESSUNA

PRESTAZIONI ENERGETICHE DELL'EDIFICIO:	SI	NO
È presente una certificazione energetica dell'edificio?		X
INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA ***		
VALIDO FINO AL:		

*** I dati sono stati rilevati dal CATASTO ENERGETICO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI (ATTI DI COMPRAVENDITA)

	1000/1000
--	-----------

STORICO ATTI DI PROVENIENZA

DERIVANTE DA:	ATTO DI COMPRAVENDITA	
NOTAIO:	DATA	REPERTORIO
MANTELLI GIORGIO	19.11.2004	209943/18686
TRACRITTO A:	MILANO 2	
PRESSO LA:	DATA:	AI NN.
CONSERVATORIA dei RR.	24.11.2004	169885/188937
PARTE ACQUIRENTE:	PARTE VENDITRICE:	

DERIVANTE DA:	ATTO DI COMPRAVENDITA	
NOTAIO:	DATA	REPERTORIO
LUPPI SERGIO	30.10.2000	37799
TRACRITTO A:	MILANO 2	
PRESSO LA:	DATA:	AI NN.
CONSERVATORIA dei RR.	03.11.2000	102043769371
PARTE ACQUIRENTE:	PARTE VENDITRICE:	

DERIVANTE DA:	ATTO DI COMPRAVENDITA	
NOTAIO:	DATA	REPERTORIO
ZOPPI FULVIO	13.12.1991	68689/8431
TRACRITTO A:	MILANO 2	
PRESSO LA:	DATA:	AI NN.
CONSERVATORIA dei RR.	24.12.1991	101710/74030
PARTE ACQUIRENTE:	PARTE VENDITRICE:	

7. PRATICHE EDILIZIE:

CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA		
	SI	NO
I lavori di costruzione del fabbricato sono stati iniziati anteriormente al 01.09.1967?	X	
La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto?	X	
Per la regolarizzazione necessita sanatoria edilizia e successivo adeguamento catastale con DOCFA?		X

CONCESSIONE EDILIZIA

Edificio ante 1967. Successivamente, nell'unità immobiliare, non sono state eseguite opere.

Beni immobile sito in VIGNATE Località SAN PEDRINO
 Via Vecchia Rivoltana n. 7 (catastalmente S.P.14 Rivoltana) – Piano 2°-7°
 LOTTO 001 A (APPARTAMENTO con SOLAIO)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.	Piena proprietà per la quota di 1000/1000		1000/1000 il Sig. _____ e _____	
TIPOLOGIA		PIANO:		
APPARTAMENTO	X	SECONDO		
VILLA		-		
CANTINA		-		
SOLAIO	X	SETTIMO		
BOX		-		
TERRENO		-		
SITO IN:				
COMUNE DI:	VIGNATE Località SAN PEDRINO			
Via	Vecchia Rivoltana	CIVICO	7	SCALA: 2
IN STABILE:		ASCENSORE	SI	NO X
POPOLARE				
ECONOMICO				X
CIVILE				
SIGNORILE				
VILLA INDIPENDENTE				
SUDDIVISO:				
INGRESSO	1	SOGGIORNO		-
CUCINA	1	RIPOSTIGLIO		-
DISIMPEGNO	-	CAMERA DA LETTO		1
BAGNO	1	TERRAZZA		-
VANO SOLAIO	-	BALCONE		1
VANO CANTINA	-	VANO POSTO AUTO		-
PORTICO	-	CABINA DOCCIA		-

IDENTIFICATO IN CATASTO COME SEGUE:

INTESTAZIONE:

COGNOME – NOME:	NATO A:	IL:	CODICE FISCALE:	PROPRIETÀ	REGIME
1	ROMANIA	03.12.1972		1000/1000	- -

IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI	SI	USUFRUTTO	-	SUCCESSIONE	-	Nota: Matrimonio successivo all'acquisto del bene
IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI	NO	NUDA PROPRIETÀ	-			

DESCRIZIONE CATASTALE:

APPARTAMENTO CON SOLAIO

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	PIANO	SCALA
9	140	32	2-7	2
CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA CATASTALE
A/3	3	3 Vani	42 m ²	€ 154,94

DATI DERIVATI DA		SI	NO
Variatione del 22.04.2016 (n.60643.1/2016)	Variatione di toponomastica (Protocollo MI0191819)	X	
Variatione del 09.11.2015	Inserimento in visura dei dati di superficie	X	
Variatione del 01.01.1992	Variatione del quadro tariffario	X	
Variatione del 07.10.1989 (n.700588.27/1989)	Retf. Rif. Mappa	X	

COERENZE DA NORD IN SENSO ORARIO:

APPARTAMENTO:	Pianerottolo comune, altro appartamento, giardino comune ed altro appartamento.
SOLAIO	Corridoio comune, altro solaio, giardino comune ed altro solaio.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto. X

Esecuzione Forzata R.G.E. 418/2016
BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI contro

SUPERFICI LORDE E DESTINAZIONE

CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA		SI	NO
I lavori di costruzione del fabbricato sono stati iniziati anteriormente al 01.09.1967?	X		
La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto?	X		
Per la regolarizzazione necessita sanatoria edilizia e successivo adeguamento catastale con DOCFA?			X

CONCESSIONE EDILIZIA

Edificio ante 1967. Successivamente, nell'unità immobiliare, non sono state eseguite opere.

	H(m)
L'UNITÀ IMMOBILIARE ha un'altezza interna di circa 2°	3,00
La CANTINA ha un'altezza interna di circa	-
Il BOX ha un'altezza interna di circa	-
Il SOLAIO ha un'altezza interna di circa	1,50

DESTINAZIONE	SUPERICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI				
					O	B	D	N	S
LOTTO A	m ²		m ²						
APPARTAMENTO	39	1.00	39	SUD				X	
BALCONI	8	0.25	2	SUD				X	
TERRAZZE	-	0.25	-	-					
CANTINA	-	0.25	-	-					
BOX	-	0.50	-	-					
SOLAIO	4	0.25	1	SUD				X	
PORTICO	-	0.50	-	-					
TERRENO	-	0.10	-	-					
TOTALE	51		42					X	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI SPAZI INTERNI

ELEMENTO: STRUTTURALE		TIPO				
FONDAZIONI	MATERIALE:	LATERIZIO	CALCESTRUZZO N.A.	LEGNO	CEMENTO ARMATO	GABBIONI
		X				
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	CORPO UNICO.				
STRUTTURE VERTICALI	MATERIALE:	LATERIZIO	A SECCO	LEGNO	CALCESTRUZZO N.A.	CEMENTO ARMATO
		X				
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	CORPO UNICO.				
ELEMENTO: STRUTTURALE		TIPO				
TRAVI	MATERIALE:	LATERO/CEMENTO	A SECCO	LEGNO A VISTA	CALCESTRUZZO	CEMENTO ARMATO
		X				
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	CORPO UNICO.				
SOLAI	MATERIALE:	LATERO/CEMENTO	A SECCO	LEGNO	CALCESTRUZZO	CEMENTO ARMATO
		X				
	CONDIZIONI:	O	B	D	S	SC
					X	
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	CORPO UNICO.				
MURATURA	TIPOLOGIA:				SI	NO
		PORTANTE			X	
		INTONACATA			X	
		A VISTA				X
	TINTEGGIATURA PER ESTERNI			X		
	CONDIZIONI:	O	B	D	S	SC
				X		
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	CORPO UNICO.				

O	OTTIMO
B	BUONO
D	DISCRETO
S	SUFFICIENTE
SC	SCARSO

Esecuzione Forzata R.G.E. 418/2016
BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI contro

ELEMENTO: STRUTTURALE E PARTIZIONI											
COPERTURA	TIPOLOGIA:	CONTINUE									
		DISCONTINUE								X	
		MOBILI									
	SISTEMA COSTRUTTIVO:	A FALDE									X
		PIANA									
		A COPPI									X
		ISOLAMENTO									
		IMPERMIABILIZZAZIONE									
	MATERIALE:	LATERIZIO									X
		LEGNO									
		CEMENTO									
		FIBROCEMENTO									
		PIETRA									
LAMIERA GRECATA											
BOTUMINOSO											
SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	CORPO UNICO										
CONTROSOFFITTI	TIPOLOGIA:	NON PRESENTI									
		CHUSI ISPEZIONABILI									
	MATERIALI:	A PANNELLI									
		A DOGHE									
		CHUSI NON ISPEZIONABILI									
		A PANNELLI									
		APERTI									
		LAMELLARI									
		GRIGLIATI									
		CASSETTONATI									
SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	CORPO UNICO.										
INFISSI INTERNI	TIPOLOGIA:	LEGNO									
		LEGNO LACCATO									
		LEGNO								X	
		VETRO								X	
		PORTA BLINDATA								X	
		A BATTENTE								X	
		SCORREVOLE									
	A LIBRO										
	CONDIZIONI:	O	B	N	S	NF					
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	CORPO UNICO.									
INFISSI ESTERNI	TIPOLOGIA:	ALLUMINIO ANODIZZATO									
		LEGNO								X	
		FERRO									
		PVC									
		MATERIALI MISTI								X	
		DOPPI VETRI									
		TRIPLI VETRI									
		CAMERA D'ARIA									
		A BATTENTE								X	
		VASISTAS									
		ANTA RIBALTA									
		SPORGERE									
		BIBLICO									
		SCORREVOLE									
	ALZANTE SCORREVOLE										
	PORTA SCORREVOLE AUTOMATICA										
	A LIBRO										
CONDIZIONI:	O	B	N	S	NF						
PROTEZIONI ESTERNE:	TAPPARELLE								X		
MATERIALI:	SERRANDA										
	PERSIANE										
	LEGNO										
	ALLUMINIO										
CONDIZIONI	PVC								X		
	FERRO										
	CONDIZIONI	O	B	N	S	NF					
SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	CORPO UNICO.										

O	OTTIMO
B	BUONO
N	NORMALE
S	SCARSO
NF	NON FUNZIONANTE

Esecuzione Forzata R.G.E. 418/2016
BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI contro

ELEMENTO: PARTIZIONI E COMPONENTI EDILIZI						
PAVIMENTI	UBICAZIONE:	BAGNO				
		CUCINA				
		CAMERA				
		SOGGIORNO				
		ALTRO				
	MATERIALE:	BAGNO		MARMETTE		
		CUCINA		MARMETTE		
CAMERA		MARMETTE				
SOGGIORNO		-				
ALTRO		MARMETTE				
CONDIZIONI:	O	B	N	S	P	
SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	CORPO UNICO.					
PORTONE INGRESSO	TIPOLOGIA:	CANCELLO				
	MATERIALE:	NON PRESENTE				
		LEGNO				
		FERRO				X
		VETRO				X
		MISTO				X
	CONDIZIONI:	O	B	N	S	P
SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	CORPO UNICO.					
SCALA INTERNA IN LEGNO	TIPOLOGIA:	APPARTAMENTO			X	
		INGRESSO DA PIANEROTTOLO			X	
		INGRESSO INDIPENDENTE				
	RIVESTIMENTO:	INTONACO/LATERIZIO A VISTA				
	CONDIZIONI:	O	B	N	S	P
SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	CORPO UNICO					

O	OTTIMO
B	BUONO
N	NORMALE
S	SCARSO
P	PESSIMO

VIA VECCHIA RIVOLTANA N. 7 – PARTICOLARE PAVIMENTI INTERNI



Giudice: Dott.ssa Caterina TRENTINI
 Perito: Arch. Anita SCHIVO

Esecuzione Forzata R.G.E. 418/2016
BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI contro

ELEMENTO: IMPIANTI			
ANTENNA	UBICAZIONE:	CONDOMINIALE	X
		INDIVIDUALE	
		SATELLITARE	
	CERTIFICAZIONE:	NON PRESENTE	
		NON CONOSCIUTA	X
CONDIZIONI:	NON PRESENTE		
	NON CONOSCIUTA	X	
	NON FUNZIONANTE		
SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	FUNZIONANTE	X	
ANTIFURTO	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	CORPO UNICO.	
	UBICAZIONE:	NON PRESENTE	
	CERTIFICAZIONE:	NON PRESENTE	
	CONDIZIONI:	NON PRESENTE	
GAS	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	NON PRESENTE	
	ALIMENTAZIONE:	METANO	
		CUCINA BAGNO	
	CERTIFICAZIONE:	NON CONOSCIUTA	
	CONDIZIONI:	IN USO	X
NON FUNZIONANTE			
SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	CORPO UNICO		
ELETRICO	TIPOLOGIA:	SOTTOTRACCIA	
	TENSIONE	220V	
	CERTIFICAZIONE:	NON CONOSCIUTA	
	CONDIZIONI:	IN USO	X
		NON FUNZIONANTE	
SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	CORPO UNICO		
FOGNATURA	TIPOLOGIA:	SEPARATA	
	FOGNATURA:	COMUNALE	
	CONDIZIONI:	NON ISPEZIONATA	
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	CORPO UNICO.	
TELEFONICO	TIPOLOGIA:	SOTTOTRACCIA	
	CENTRALINO:	PRESENTE	X
		NON PRESENTE	
	ATTIVO:	SI	X
		NO	
SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	CORPO UNICO		
CITOFONICO	TIPOLOGIA:	AUDIO	X
		VIDEO CITOFONO	
	CONDIZIONI:	NON CONOSCIUTA	
	CERTIFICAZIONI:	NON CONOSCIUTA	
SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	CORPO UNICO		
IDRICO	ALIMENTAZIONE:	LAVELLO	X
		APPARECCHI SANITARI	X
		LAVATRICE	X
		LAVASTOVIGLIE	
	CERTIFICAZIONE:	NON CONOSCIUTA	
	CONDIZIONI:	FUNZIONANTE	X
		NON FUNZIONANTE	
NUMERO APPARECCHI PER BAGNO	5		
NUMERO APPARECCHI CUCINA	2		
SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	CORPO UNICO		
TERMICO	TIPOLOGIA:	CENTRALIZZATO	X
		AUTONOMO	
	CERTIFICAZIONE:	NON CONOSCIUTA	
	CONDIZIONI:	FUNZIONANTE	X
		NON FUNZIONANTE	
SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	CORPO UNICO		
ASCENSORE	PRESENTI/NON PRESENTI:	PRESENTE	X
		NON PRESENTE	
	CERTIFICAZIONE:	NON CONOSCIUTA	X
		NON PRESENTE	
	CONDIZIONI:	NON PRESENTE	
FUNZIONANTE		X	
SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	NON FUNZIONANTE		
CONDIZIONAMENTO	TIPOLOGIA:	CORPO UNICO	
		NON PRESENTE	X
		A PARETE	
	CERTIFICAZIONE:	CONTRO SOFFITTO	
		NON PRESENTE	X
	CONDIZIONI:	NON CONOSCIUTA	
NON PRESENTE		X	
NON FUNZIONANTE			
SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	FUNZIONANTE		
SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	CORPO UNICO		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1. CRITERIO DI STIMA:

Il criterio di stima è quello del valore di mercato ottenuto dai prezzi di trasferimento di proprietà simili o da parti liberamente cedenti ed altre liberamente acquirenti, entrambe a conoscenza delle caratteristiche delle unità immobiliari oggetto della compravendita e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

Applicando il sistema sintetico-comparativo, sulla scorta delle quotazioni correnti in zona e sull'effettiva possibilità di realizzo dell'immobile, si stima il più probabile valore di mercato tenendo sostanzialmente presenti i seguenti fattori: ubicazione, consistenza, età del fabbricato, qualità, posizione, costi di costruzione, discreto stato manutentivo, disposizione e suddivisione interna.

8.2. FONTI DI INFORMAZIONI

CATASTO DI:	MILANO
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI :	MILANO 2
UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI:	VIGNATE
AGENZIE IMMOBILIARI ED OSSEVATORI DEL MERCATO DI:	VIGNATE
Rilevazione prezzi di mercato prezzario imm.re di Milano e provincia	ANNO
	2016
O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'agenzia delle Entrate - 2° semestre 2015	ZONA
	B1

8.3. VALUTAZIONE CORPI

LOTTO A.	APPARTAMENTO
-----------------	---------------------

ID	IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
		m ²		
A	Unità SUB. 703	42,00	€ 70.000,00	€ 70.000,00
	VALORE LIBERO	42,00		€ 70.000,00
	VALORE OCCUPATO	42,00		€ 55.000,00

8.4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

8.4.1. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento, nonché l'unico ingresso, l'appartamento **non risulta suddivisibile** e, pertanto vendibile separatamente.

Riduzione del valore del 5% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	RIDUZIONE DEL 5% LOTTO 1	
	LIBERO	€ 66.500,00
	OCCUPATO	€ 55.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e spese per abusi:	€ -	
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	€ -	
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ -	

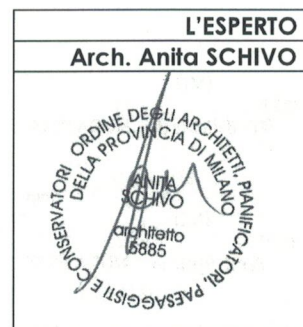
8.5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

LOTTO:	COMPOSTO DA:	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO
A	APPARTAMENTO	9	140	32

VALORE DELL'IMMOBILE	LIBERO
A netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova – A CORPO:	€ 66.500,00

ANNOTAZIONI	SI	NO
A seguito di ulteriori ricerche esperite presso l'Agenzia del Territorio risultano contratti di locazione riconducibili all'unità immobiliare?		X
Risulta essere abitata dall' ESECUTATO ?	X	
Pertanto é da considerarsi LIBERA ?	X	

Milano, il 30 gennaio 2017



ALLEGATI:		
1.	Ispezioni catastali aggiornate – planimetria catastale rasterizzata – estratto di mappa	X
2.	Ispezioni ipotecarie aggiornate	X
3.	Documentazione condominiale	X
4.	Atti di provenienza	X
5.	Comunicazione all'Esecutato	X
6.	Documentazione fotografica interni ed esterni.	X

Il sopralluogo è avvenuto in data 21 Novembre 2016 alla presenza dell'esecutato e persona qualificatasi moglie dello stesso, che hanno consentito l'accesso all'unità immobiliare e la ripresa fotografica dei luoghi.

SCHEDE RIASSUNTIVE DEI BENI

A.	Piena proprietà per la quota di 1000/1000		1000/1000 il:	
TIPOLOGIA			PIANO:	
APPARTAMENTO	X		SECONDO	
VILLA			-	
CANTINA			-	
SOLAIO	X		SETTIMO	
BOX			-	
TERRENO			-	
SITO IN:				
COMUNE DI:	VIGNATE Località SAN PEDRINO			
Via	Vecchia Rivoltana	CIVICO	7	SCALA: 2
IN STABILE:		ASCENSORE	SI	Presente NO
POPOLARE				
ECONOMICO				X
CIVILE				
SIGNORILE				
VILLA INDIPENDENTE				
SUDDIVISO:				
INGRESSO	1	SOGGIORNO		-
CUCINA	1	RIPOSTIGLIO		-
DISIMPEGNO	-	CAMERA DA LETTO		1
BAGNO	1	TERRAZZA		-
VANO SOLAIO	-	BALCONE		1
VANO CANTINA	-	VANO POSTO AUTO		-
PORTICO	-	CABINA DOCCIA		-

IDENTIFICATO IN CATASTO COME SEGUE:

INTESTAZIONE:

COGNOME – NOME:	NATO A:	IL:	CODICE FISCALE:	PROPRIETÀ	REGIME
1	ROMANIA	03.12.1972	*	1000/1000	-

IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI	-	1	USUFRUTTO	-	SUCCESSIONE	-
IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI	-	2	NUDA PROPRIETÀ	-		

DESCRIZIONE CATASTALE:

APPARTAMENTO CON SOLAIO

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	PIANO	SCALA
9	140	32	2-7	2
CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA CATASTALE
A/3	3	3 Vani	42 m ²	€ 154,94

DATI DERIVATI DA		SI	NO
Variazione del 22.04.2016 (n.60643.1/2016)	Variazione di toponomastica (Protocollo MI0191819)	X	
Variazione del 09.11.2015	Inserimento in visura dei dati di superficie	X	
Variazione del 01.01.1992	Variazione del quadro tariffario	X	
Variazione del 07.10.1989 (n.700588.27/1989)	Rett. Rif. Mappa	X	

COERENZE DA NORD IN SENSO ORARIO:

APPARTAMENTO:	Pianerottolo comune, altro appartamento, giardino comune ed altro appartamento.
SOLAIO	Corridoio comune, altro solaio, giardino comune ed altro solaio.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.