

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' PER AZIONI
contro

N. Gen. Rep. **4745/2012**

Giudice: Dott.ssa SILVIA VAGHI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Emilio Mancini

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 13580
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11151*

*con studio in Milano –Via Comasina 57
Telefono e fax 0240700392 - Cellulare: 3356582041
e-mail: arch.emiliomancini@gmail.com*



Bene immobile sito in Baranzate (di Bollate)
Via Gorizia 155
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per l'intera quota di un appartamento in Baranzate (di Bollate).

Trattasi di un appartamento ad uso abitazione al piano primo (secondo fuori terra), erroneamente riportato in catasto al 2S-1 e composto da un locale, servizi e balcone, con annesso un vano di cantina al piano sotterraneo.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:

descrizione: Fg. n. 70; Mapp. n. 36, sub. 7, Cat A/3; classe 1, vani 3,5, Piano -2-S1, rendita € 216,91.

Coerenze della proprietà rilevate dall'atto di provenienza in senso orario:

dell'appartamento: proprietà di terzi; cavedio; vano scala e pianerottolo comuni, appartamento di proprietà di terzi al sub. 5; strada privata;
della cantina: cantina di proprietà di terzi; proprietà di terzi; via gorizia; corridoio comune di accesso.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona periferica ma a traffico elevato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e terziaria - commerciale.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (normale), zona commerciale (CENTRO COMMERCIALE pochi km) (ottimo), farmacie (normale, servizi (normale), negozi al dettaglio, (normale), scuola elementare (normale), scuola materna (normale), scuola media inferiore (normale), Ospedale Sacco a 1km. (ottimo), spazi verdi parco comunale (normale).
La zona è servita di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): Fermata Ferroviaria Passante Quarto Oggiaro, vari autobus e mezzi di superficie.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento della visita l'appartamento era abitato dalla famiglia dell'esecutato. Si attende quale formalità esito verifica di assenza contratti registrati presso l'agenzia delle entrate. Tale documento verrà successivamente depositato.

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**

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi

2

Perito: Arch. Emilio Mancini



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

4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 10/02/2003 - Registro Particolare 3195 Registro Generale 22494 Pubblico ufficiale ZONA LUCA Repertorio 10342 del 30/01/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A favore: BANCA POPOLARE DI VICENZA

Contro: C

4.2.1. pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 05/02/2013 - Registro Particolare 8328 Registro Generale 11954 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 855 del 03/12/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: BANCA POPOLARE DI VICENZA

Contro:

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: La costruzione dell'edificio in cui è inserito l'immobile è avvenuta in epoca antecedente al 1 settembre 1967. L'immobile risulta non conforme alle disposizioni normative, in particolare è avvenuta una diversa distribuzione interna in assenza di pratica edilizia sanabile con opere.

4.3.1. Conformità catastale: Dalla visita esperita si rileva che l'immobile non risulta conforme a quanto riportato nella planimetria catastale aggiornata che si allega. Si allega inoltre rilievo con le difformità rilevate. Si evince dalla visita nonché dall'atto di compravendita che l'immobile è ubicato al piano primo (1-S1) e non secondo (2-S1).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Da interrogazioni effettuate presso il CENED Lombardia non risultano depositati attestati di prestazione energetica per l'appartamento oggetto di perizia. Per i debiti condominiali si ricorda che l'acquirente è tenuto a rispondere in solido ai sensi dell'art. 63, Disp. Att. Cod. civ.: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedenti".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 TRASCRIZIONE del 10/02/2003 - Registro Particolare 15288 Registro Generale 22493 Pubblico ufficiale ZONA LUCA Repertorio 10323 del 30/01/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

A favore:

Contro:

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi

3

Perito: Arch. Emilio Mancini



6.2.1 TRASCRIZIONE del 26/11/1998 - Registro Particolare 68635 Registro Generale 95524 Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI CESARE Repertorio 82838 del 25/11/1998 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

A favore:

Contro:

Al ventennio l'immobile risultava di proprietà di questi ultimi.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7. L'immobile è stato costruito in epoca antecedente al 1 settembre 1967, pertanto non si è dato luogo ad acquisizione di pratiche edilizie.



Descrizione DELL'APPARTAMENTO

Piena proprietà per l'intera quota di un appartamento in Baranzate (di Bollate).

Trattasi di un appartamento ad uso abitazione al piano primo (secondo fuori terra), erroneamente riportato in catasto al 2S-1 e composto da un locale, servizi e balcone, con annesso un vano di cantina al piano sotterraneo.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

descrizione: Fg. n. 70; Mapp. n. 36, sub. 7, Cat A/3; classe 1, vani 3,5, Piano -2-S1, rendita € 216,91.

Coerenze della proprietà rilevate dall'atto di provenienza in senso orario:

dell'appartamento: proprietà di terzi; cavedio; vano scala e pianerottolo comuni, appartamento di proprietà di terzi al sub. 5; strada privata;

della cantina: cantina di proprietà di terzi; proprietà di terzi; via gorizia; corridoio comune di accesso.

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: Conglomerato cementizio armato, tipologia (travi rovesce/platea e/o pali) non conosciuta.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: intelaiatura travi pilastri in conglomerato cementizio armato.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: conglomerato cementizio armato
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: laterocemento gettato in opera Condizione: non verificata
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: non portante, tamponamenti in mattoni forati a doppio uni con intonaco e tinteggiatura per esterni Condizioni: Finitura delle facciate mediocri (necessaria tinteggiatura)
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falda ed in parte piana, con tegole marsigliesi o portoghesi e/o guaina
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: porte in legno Condizioni : normali
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in alluminio colore oro con vetrocamera, Condizioni: gli infissi in alluminio sono recenti, ma a giudizio dello scrivente seppur di poca valenza estetica pur risultano in buone condizioni. Protezioni esterne: persiane in legno.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: intonaco stabilitura e varie mani di pittura lo stato dei plafoni è normale.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è in normali condizioni.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica condizioni mediocri



Pavimenti :
(componente edilizia): Tutti gli ambienti: pavimento in ceramica di tipo originario.

Antifurto (componente edilizia): tipologia: non presente.

Gas (impianto): alimentazione: gas metano per cucina ed acqua calda;
condizioni: funzionante
certificazioni: non conosciute

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute.

Telefonico (impianto): tipologia: sottotraccia, centralino: non conosciuto

Idrico (impianto): alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
Condizioni : funzionante, ma privo di certificazioni.

Termico (impianto): tipologia: condominiale centralizzato non si rilevano contabilizzatori del calore. In aggiunta vi è una stufa in legno e/o pellet.
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute

Certificazione energetica:

La certificazione non è presente al catasto energetico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Nell'assegnare i seguenti valori immobiliari, oltre alla consistenza attuale degli immobili, si è tenuto conto, nella determinazione del valore, anche dell'ubicazione e delle caratteristiche di accessibilità e viabilità.

Il prezzo è stato ottenuto da un'indagine eseguita nella zona interessata e dall'analisi dei diversi listini proposti dagli operatori del mercato immobiliare.

I valori sono riferiti ai reali valori di compravendita opportunamente valutati, corretti, in considerazione delle caratteristiche proprie degli immobili oggetto della presente stima.

8.2. Fonti di informazioni

Avendo preso visione:

- I dati relativi alle compravendite di beni simili rilasciati dall'Agenzia del Territorio per il I Semestre 2018 in Baranzate MI zona Centrale/CENTRO URBANO - il prezzo di compravendita per Abitazioni di tipo Economico in stato "normale" oscilla tra i 1.300 e 1.500 €/mq.

Si prende pertanto il seguente riferimento di prezzo da applicare alla consistenza commerciale del bene: **Euro 1.400,00 mq**



8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Rif. € / mq	Valore
A	Appartamento	55,00	€1.400,00	€ 77.000,00
B	Cantina	5,00	€ 350,00	€ 1.750,00
TOTALE				€ 78.750,00

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 4.000,00 circa

Dalle indagini effettuate sono necessarie le seguenti spese:

- a) Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente: **Nessuno**
- b) Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
- c) Spese di regolarizzazione edilizia, oneri sanatoria, oneri tecnici e lavori edilizi - € 4.750,00

Totale spese a carico acquirente:

Nessuna.

(ad esclusione del principio dell'art. 63, Disp. Att. Cod. civ).

Giudizio di comoda divisibilità: In base alla conformazione del bene non è possibile produrre ulteriori divisioni.

8.5. Prezzo base d'asta

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato)

€ 70.000,00

Il perito
Arch. Emilio Mancini



