TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Banco Popolare Società Cooperativa

contro

N. Gen. Rep. **73 / 2016**

Giudice: Dott. Cesare De Sapia

ELABORATO PERITALE

Immobili pignorati siti nel comune di Baranzate in Via Aquileia n.12/A

- **Lotto unico** – Appartamento al fg.67,mapp.116,sub.501

Valore stimato € . 57.600 (abbattimento del 5 %)

Prezzo base dell'asta **€**.55.000

Tecnico Incaricato: Dott.Agr. Fabrizio Gandini

Iscritto all'Albo degli Agronomi della Provincia di Milano al n. 841
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10469
C.F. GNDFRZ58A18C951N – P.IVA N. 05558810965

con studio in Milano –Via Anacreonte .n.7
Telefono e fax 02.26824047 – Cellulare:347.7120982
e-mail: fabrizio.gandini2@gmail.com
fabrizio.gandini @pec.it

Firmato Da: GANDINI FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 9a78411d37850cc

Beni immobili siti in Baranzate
Via Aquileia n. 12/A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

LOTTO unico

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Aquileia , al civico, 12/A . Composto da un bilocale al piano ottavo costituito da :cucina / soggiorno, camera da letto, servizio con disimpegno, balcone di cui uno ascrivibile ad un piccolo terrazzo, L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda/commerciale di mq. 48 circa.

Identificato in Catasto come segue:
intestazione:

– ***prop. 1/1***

Descrizione:

Fg. 67; Mapp. 116 , Sub. 501, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 2,5; sup. catastale totale 51 mq. posto al piano 8; rendita € . 180,76.
DIVISIONE del 05/06/2012 n. 44279 n.44279.1/2012 .
Situazione della u.i. che ha originato il precedente dal 05/06/2012:
Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:
Corridoio comune aperto; appartamento proprietà di terzi, cortile comune per due lati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica e a traffico scarso .

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio (discreto), parco giochi (presenti), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (non rilevata) .
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): Linee urbane di superficie.

3. STATO DI POSSESSO

A seguito di accesso forzato l'immobile non risulta occupato . Si è potuto verificare l'inesistenza di qualsiasi forma di arredo .

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

4.2.12 Iscrizioni:
Ipoteca volontaria : del 30/11/2007 rep. 49848/189142 a cura della dott.ssa Maria Borlone per complessivi euro 153.641,60 a favore di Banca Popolare di Verona –S. Geminiano e S. Prospero S.p.a,, Iscr. in data 17/12/2007 ai nn. 49848/189142.

Firmato Da: GANDINI FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 9a78411d37850cc

4.2.3. Pignoramenti:

- derivante da trascrizione in data 30/03/2016 nn.21373/33583 contro e a favore di Banco Popolare Società Cooperata , notificato in data 27/12/2015 al n. rep. 56116 del Tribunale di Milano.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna ;

4.2. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: A seguito della richiesta di accesso agli atti presso sportello unico per l''edilizia – uff. visure atti del Comune Baranzate si è verificata l'esistenza di :

- Licenza per esecuzione lavori edili pratica n.178/63 rilasciata in data 2 settembre 1964 e il **mancato rilascio di abitabilità** .

4.3.2. Conformità catastale: l'unità immobiliare non presenta una difformità rispetto alla scheda catastale, ad esclusione della chiusura di una piccola finestra di areazione posta sulla parete che delimita la cucina con il corridoio comune aperto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Situazione contabile spese condominiali :

Lotto unico (appartamento).

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16	€.	900,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 20.10.16	€.	9.121,91

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari Appartamento:

- – prop. 1/1, in forza di atto compravendita a firma della Dott.ssa Maria Borlone in data 30/11/2007 n. 71909/11050 di repertorio, trascritto in data 17/12/2007 ai nn.99787/189141.

6.2 Precedente proprietaria appartamento :

nata a Vizzolo Predabissi (Mi) il 29/10/1971 c.

Per decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Milano del 25/10/2007 – registro Particolare 84400 e Registro Generale 160194.

7. PRATICHE EDILIZIE Rilasciate dal Comune di Baranzate per:

Licenza per esecuzione lavori edili pratica n.178/63 rilasciata in data 2 settembre 1964 .

L'edificio presenta un'epoca di costruzione risalente al 1964.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90 m

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano ottavo					
Appartamento	**43**	1	**43 mq.**		
Balconi/ terrazzo	**9,8**	0,5	**4,9 mq.**		
Totale			**47,9 mq.**	**Arr. a 48 mq.**	

Firmato Da: GANDINI FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 9a78411d37850cc

Caratteristiche descrittive limitatamente al lotto unico :

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: mattoni semipieni a gravità , secondaria sovrastruttura chiusura verticali e orizzontali in c.a.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): tipologia: presumibilmente latero cemento
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura): tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni
Condizioni conservative della facciata : **pessime** .
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: inclinata.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno
Condizioni : dell'epoca di costruzione
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno vetri singoli.
Condizioni discrete
Protezioni esterne: tapparelle
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pavimenti : (componente edilizia): ubicazione: in tutta la casa
materiale : ceramica .

Cucina: ceramica
Pavimentazione bagni: ceramica
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: porta in legno tamburato.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Antenna collettiva (componente edilizia): tipologia: centralizzata
Condizioni: funzionamento non verificato.
Certificazione = non conosciuta
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Antifurto (componente edilizia): tipologia: non presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Gas (impianto): alimentazione: gas metano per cucina;
condizioni: non funzionante
certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Firmato Da: GANDINI FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 9a78411d37850cc

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,
condizioni: funzionamento non verificato.
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Fognatura (impianto): Fognatura: comunale.
Condizioni: non ispezionata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Telefonico (impianto): tipologia: non rilevato allacciamento.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Citofonico (impianto): Tipologia: audio
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Idrico (impianto): alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
Condizioni : funzionamento non verificato.
Certificazioni: non conosciute
Bagno di due apparecchi
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Termico (impianto): tipologia: presenza di elemento radiante .
condizioni: non verificata

Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Certificazione energetica: **NON Presente.**
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Ascensore(impianto) Presente.

Servizio portierato NON presente.

VALUTAZIONE DEL BENE.

8.1 Criterio di stima

Per comparazione con beni simili .

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Ufficio Tecnico del Comune di Baranzate (Mi)
- Agenzie immobiliari ed mercato O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2016

Firmato Da: GANDINI FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 9a78411d37850cc

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda /commerciale mq.	Valore medio mq. commerciale	Valore commerciale complessivo
LOTTO unico	**Appartamento**	48	€ 1.200,00	**€. 57.600**

LOTTO 001 Appartamento

Riduzione del valore del 5% per e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 2.880,00**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale: **Nessuno**

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: l'unita immobiliare risulta indivisibile

8.5 PREZZO BASE D'ASTA

LOTTO unico - Appartamento .

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

€ 57.600,00 - (€. 2.880,00) = €. 55.000 arr. (arrotondato a cinquantacinque mila)

L'esperto nominato
Dott. Fabrizio Gandini

Firmato Da: GANDINI FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 9a78411d37850cc

Allegati:

- Atto di compravendita
- Foto.
- Visure e scheda catastale.

Firmato Da: GANDINI FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 9a78411d37850cc

Data presentazione: 20/05/1993 - Data: 30/09/2016 - n. MI0526936 - Richiedente TRIB. DI MILANO

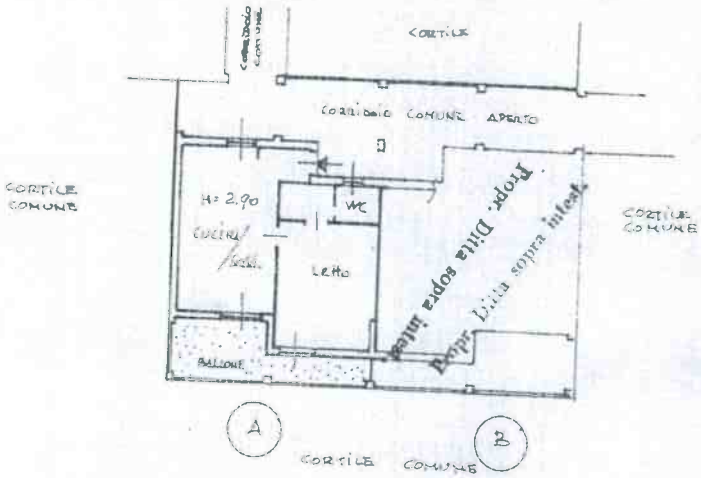
MODULARIO
F. rig. reg. 492

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

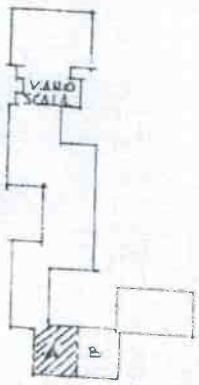
MOD. BN (CEU)
LIRE 385

Planimetria di u.i.u. in Comune di BOLLATE via AQUILEIA civ. 12/A

PIANO OTTAVO



Propr. Ditta sopra intest.
Propr. Ditta sopra intest.



ESTRATTO MAPPA SCALA 1:1000
PER INDIVIDUAZIONE UNITA'

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

20 MAG 1993 116204

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒
Ultima Planimetria in atti

Compilata dal Geom. G. CARLO CATTANEO
(Titolo, cognome e nome)

Identificativi catastali

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di COMO n. 918

Data presentazione: 20/05/1993 - Data: 30/09/2016 - n. MI0526936 - Richiedente TRIB. DI MILANO
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(208x297) - Fatt. di scala: 1:200
PORZIONE A 501 data MAGGIO 93 Geom. CATTANEO G. CARLO

OSSERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/09/2016 - Comune di BARANZATE(A618) - < Foglio: 67 Particella: 116 - Subalterno 501 >
VIA AQUILEIA n. 12/A piano: 8;