

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
DO BANK S.P.A.

contro



Creditori iscritti non intervenuti:

BANCA DI ROMA S.P.A.
CAPITAL MORTGAGE S.R.L.

N. Gen. Rep. **655/2016**

LOTTO UNICO

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10410
P.IVA N. 03460420965

con studio in Zibido San Giacomo – Via Grazia Deledda n. 43
Telefono 02 94085390 - Fax 02 90003803
e-mail: anitaegger@alice.it

SINTESI DELLA RELAZIONE RGE. 655/2016 Lotto Unico

- A. Proprietà di 1/2 ciascuno di **Appartamento ad uso abitazione** sito in Via G. Cesare, al civico 2. Composto da due locali oltre cucina abitabile, servizio igienico e ripostiglio, al piano rialzato. Con annesso locale solaio al piano terzo e posto auto al piano S1. Superficie lorda ragguagliata di **mq 80,90** circa.
- B. Proprietà di 1/2 ciascuno di **Solaio**.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 4,10** circa
- C. Proprietà di 1/2 ciascuno di **Posto auto**
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 8,93** circa

DATI CATASTALI BAREGGIO (MI) – VIA G. CESARE 2

	Foglio	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Piano	Cons.	Rendita	Via	Intestati
A	4	580	1	A/3	4	T	4,5 vani	€ 336,99	G. Cesare 2	██████████ ██████████
B	4	580	12	C/2	3	3	20 mq	€ 33,05	G. Cesare 2	██████████ ██████████
C	4	580	11	C/6	5	S1	11 mq	€ 34,09	G. Cesare 2	██████████ ██████████

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese condominiali arretrate alla data della presente relazione di stima (anno in corso e anno antecedente, alla data della presente relazione) € 1.700,00

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 € 5.935,13

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore arrotondato	Abbatt. Forfett.	totale abbatti.	totale
A	Appartamento	Mq 80,90	€/Mq 1.425,00	€ 115.282,50	5%	€ 5.764,13	€ 109.518,38
B	Solaio	Mq 13,68	€/Mq 250,00	€ 3.420,00	5%	€ 171,00	€ 3.249,00
C	Posto auto	Mq 8,93	€/Mq 600,00	€ 4.938,00	5%	€ 246,90	€ 4.691,10
						€ 6.182,03	€ 112.767,38
spese circa							€ 1.700,00
TOTALE							€ 111.067,38

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile (abitazione, solaio e posto auto al netto delle decurtazioni)

Totale € 111.000,00

**Bene immobile sito in
BAREGGIO (MI) – VIA G. CESARE N°2**
Lotto Unico

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

A. Appartamento sito al piano rialzato, composto da tre locali e servizi, con annessa porzione di solaio al piano sottotetto e posto macchina al piano scantinato.

Foglio 4, mappale 580, sub. 1, appartamento

Foglio 4, mappale 580, sub. 12, solaio,

Foglio 4, mappale 580, sub. 11, posto auto

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 80,90** circa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

██
██

Descrizione:

Fg. n. 4; Mapp. n. 580; Sub. 1; Cat A/3; classe 4, consistenza vani 4,5; posto al piano T; rendita € 336,99.

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

Cortile comune, proprietà di terzi, Via Madonna dell'Assunta, proprietà di terzi e vano scala comune

B. Solaio

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 4,10** circa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

██
██

Descrizione:

Fg. n. 4; Mapp. n. 580; Sub. 12; Cat C/2; classe 3, consistenza 20 mq; posto al piano 3; rendita € 33,05.

Coerenze del solaio, da nord in senso orario:

Corridoio comune e proprietà di terzi, altro mappale e cortile comune, proprietà di terzi

C. Posto auto

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 8,93** circa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

██
██

Descrizione:

Fg. n. 4; Mapp. n. 580; Sub. 11; Cat C/6; classe 5, consistenza 11 mq; posto al piano S1; rendita € 34,09.

Coerenze del posto auto, da nord in senso orario:

Sub. 702, sub 14, cortile comune, via G. Cesare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi periferica a traffico contenuto, con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: zona a carattere residenziale.

Servizi offerti dalla zona: supermercato (buono), centro commerciale (discreto), farmacie (ottimo), negozi al dettaglio (buono), cinema (non identificato), aree verdi (ottimo), parco giochi (non identificato), municipio (buono), carabinieri Comando Stazione di Bareggio (buono), Polizia locale di Bareggio (buono), asilo nido (buono), scuola dell'infanzia (buono), scuola primaria (buono), scuola secondaria primo grado (buono), scuola secondaria secondo grado (discreto), ospedale (discreto). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): la stazione ferroviaria Ferrovia dello Stato di Vittuone/Arluno dista circa 6,5 km. Vicinanza imbocco tangenziale Ovest. E', inoltre, presente un servizio di bus/navetta comunale il Giovedì mattina.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di causa, al momento del sopralluogo, risultava abitato dai debitori eseguiti e dal loro figlio minore.

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

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro i signori [redacted] e contro i signori [redacted] (**debitori non datori di ipoteca**), a favore di **BANCA DI ROMA S.P.A.**, atto a firma della Dott.ssa Ferrara Alba Maria (notaio in Milano) in data 08/03/2006 al Rep. 92283/13597, iscritta a Pavia, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **17/03/2006** ai nn. **7264/1402**

Importo capitale: € 178.000,00

Importo ipoteca: € 356.000,00

Gravante per la quota di 1/1 di proprietà sulle seguenti u.i.:

Fg. 4, mapp. 580, sub. 1 Abitazione di tipo economico

Fg. 4, mapp. 580, sub. 12 Solaio

Fg. 4, mapp. 580, sub. 11 Posto auto

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro i signori [redacted] a favore di **CAPITAL MORTGAGE S.R.L.**, atto a firma del Tribunale di Milano, in data 01/03/2016 al Rep. 9931, trascritto a Pavia, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **04/04/2016** ai nn. **4877/3050**

Gravante per la quota di 1/1 di proprietà sulle seguenti u.i.:

Fg. 4, mapp. 580, sub. 1 Abitazione di tipo economico

Fg. 4, mapp. 580, sub. 12 Solaio

Fg. 4, mapp. 580, sub. 11 Posta auto

(Cfr. **All. B**)

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: alcune difformità (Cfr. cap. 7)

4.3.2. Conformità catastale: nessuna difformità (Cfr. cap. 7)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue: € 800,00 circa

Spese insolute anno 2015: € 964,64

Spese insolute anno 2016 (da conguagliare): € 697,64

Spese straordinarie anno 2010 (rifacimento facciate): € 3.774,50

Atti ablativi: nessuno

Contratti locazione: nessuno

Cause in corso:

Tentativo di recupero crediti (anno 2015) da parte dell'impresa che ha eseguito i lavori nel condominio in cui è sito l'immobile oggetto della procedura; alla data di stesura di tale perizia non ci sono sviluppi sulla questione (vedi mail amministratore per maggiori dettagli).

(Cfr. **All. A**)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]

17/03/2006 ai nn. 7263/3880

Riferito a:

Fg. 4, mapp. 580, sub. 1 Abitazione di tipo economico

Fg. 4, mapp. 580, sub. 12 Solaio

Fg. 4, mapp. 580, sub. 11 Posto auto

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Rettifica all'atto di acquisto 14 aprile 1987 n. 74305/5509 trascritto in data 17/04/1987 ai nn. 4369/3161:

[REDACTED]

Riferito a:

Fg. 4, mapp. 580, sub. 1 Abitazione di tipo economico

Fg. 4, mapp. 580, sub. 12 Solaio

Fg. 4, mapp. 580, sub. 11 Posto auto

[REDACTED]

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 L'edificio è stato edificato a partire dall'anno 1964.

Nonostante l'epoca di costruzione sia anteriore al 01/09/1967 presso lo sportello Unico per l'Edilizia privata del Comune di Bareggio sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Pratica di costruzione Edile, del 1964, n°69 per ampliamento fabbricato mapp. 406 (costruzione fabbricato dell'odierno mappale 580)
- Variante, del 03/02/1968, n° 881 di protocollo;
- Certificato di Abitabilità, del 07/11/1966 n°69/964;
- Autorizzazione Edilizia, del 1998 n°45/98 per esecuzione dei lavori di formazione di n°5 balconi.

(Cfr. **Al. D**)

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, la pratica edilizia per la formazione dei balconi riporta la situazione odierna, dando per accertata la distribuzione degli spazi interni dell'immobile; nella planimetria catastale e nello stato di fatto è stata ridotta la superficie del ripostiglio, forse in favore di un vano tecnico.

Descrizione immobile di cui al punto A

A. Proprietà di ½ ciascuno di **Appartamento ad uso abitazione** sito in Via G. Cesare, al civico 2. Composto da due locali oltre cucina abitabile, servizio igienico e ripostiglio, al piano rialzato. Con annesso locale solaio al piano terzo e posto auto al piano S1.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 80,90** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

██
██

Descrizione:

Fg. n. 4; Mapp. n. 580; Sub. 1; Cat A/3; classe 4, consistenza vani 4,5; posto al piano T; rendita € 336,99

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

Cortile comune, proprietà di terzi, Via Madonna dell'Assunta, proprietà di terzi e vano scala comune

L'edificio è stato costruito a partire dall'anno 1964.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 m.; Il disimpegno presenta un'altezza variabile di cm 2,50/2,80 m, poiché è stato eseguito un ribassamento in cartongesso.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni del bene
Piano Terra					
Appartamento	79,43	1	79,43	Nord e Sud	Buone
Balcone	4,80	0,30	1,44	Nord	Buone
Totale			80,87		
Sup. Ragguagliata			Arr. 80,90		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciuta
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Travi (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	tipologia: falda inclinata , con copertura in tegole
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina tipologia: doppia anta scorrevole, con inserti in vetro ubicazione: disimpegno tipologia: porta a battente con foderine in vetro ubicazione: bagno, ripostiglio e camera tipologia: porta a battente in legno tamburato condizioni: componenti edilizie sostituite di recente
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	ubicazione: soggiorno e camera tipologia: infisso in legno, di colore bianco, vetro singolo, con tapparelle in pvc, zanzariere e inferriate antintrusione condizioni: componenti edilizie dell'epoca di costruzione ubicazione: bagno e cucina tipologia: infisso in pvc, di colore bianco, vetro doppio, zanzariere e inferriate antiintrusione condizioni: componenti edilizie sostituite di recente
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: intonaco + tinteggiatura condizioni: lo stato dei plafoni è buono; non sono richiesti interventi di ripristino e manutenzione ubicazione: ingresso tipologia: abbassamento in cartongesso
<i>Pareti (interne):</i>	ubicazione: tramezzi materiale: mattoni forati + intonaco + tinteggiatura condizioni: lo stato delle pareti è buono; non sono richiesti interventi di ripristino e manutenzione
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina, piastrelle in ceramica, di colore bianco (solo sopra piano lavoro) ubicazione: bagno, piastrelle in ceramica, di colore bianco e blu, con decori
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina, soggiorno e disimpegno, piastrelle in ceramica 40x40, di colore rosa ubicazione: bagno, piastrelle in ceramica bianca e

	blu a dama ubicazione: camera, parquet a listelli diagonali, tipo ciliegio
<i>Balconi:</i>	presente, accesso dalla cucina
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	presente (parabola) tipologia: condominiale certificazione: non conosciuta
<i>Antifurto:</i>	non presente
<i>Gas (impianto):</i>	impianto per fornelli certificazioni: non conosciute
<i>Elettrico (impianto):</i>	non identificato
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: collegata alla rete pubblica condizioni: funzionante
<i>Telefonico (impianto):</i>	non identificato
<i>Citofonico (impianto):</i>	presente condizioni: non conosciute certificazioni: non conosciute
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute bagno completo di apparecchi sanitari (lavabo, bidet, WC e vasca)
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo (riscaldamento + acs), con radiatori a parete condizioni: funzionante
<i>Scala comune:</i>	presente rivestimento: marmo condizioni: buone
<i>Attestato di Prestazione Energetica:</i>	prodotta da Certificatore Dott. Ing. V. Rago indicatore dell'emissione di CO ₂ di 39,29 kg/m ² a IPE è 206,49 Kwh/m ² a, che corrisponde alla classe energetica G <u>Nota: si comunica che nonostante i numerosi solleciti, il debitore non ha fornito l'attestato di prestazione energetica originale; in allegato la copia dell'APE a disposizione del catasto energetico</u>
<i>Ascensore (impianto):</i>	non presente

Condizionamento: non presente

Solaio: presente

Accessori:

B. Solaio

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Mugione Antonio, nato a Napoli il 19/04/1979

Vinci Barbara, nata a Oristano il 11/10/1979

descrizione:

Fg. n. 4; Mapp. n. 580; Sub. 12 Cat C/2; classe 3, consistenza 20 mq; posto al piano 3; rendita € 33,05

Coerenze del solaio in blocco unico, da nord in senso orario:

Corridoio comune e proprietà di terzi, altro mappale e cortile comune, proprietà di terzi.

(Cfr. **All. D**)

Caratteristiche descrittive

Pavimenti: tipologia: battuto di cemento

Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: porta in legno

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Terzo					
Solaio	13,68	0,30	4,10	Nord	Non buone
Totale mq			4,10		

C. Posto auto

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Fg. n. 4; Mapp. n. 580; Sub. 11 Cat C/6; classe 5, consistenza 11 mq; posto al piano S1; rendita € 34,09

Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:

Sub. 702, sub 14, cortile comune, via G. Cesare.

(Cfr. **All. D**)

Caratteristiche descrittive

Pavimenti: tipologia: battuto di cemento

Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: porta basculante in acciaio
Si riferisce limitatamente a: autorimessa

Nota: il posto auto è parte del piano seminterrato all'interno del quale sono stati ricavati più posti auto.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano S1					
Posto auto	8,93			Nord e Sud	Discrete
Totale	8,93				
Totale mq	8,93				

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il criterio di stima si basa sul metodo sintetico – comparativo, mediante l'analisi delle seguenti fonti di riferimento e di informazione.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Bareggio (MI)
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bareggio (MI)
- Ufficio Tecnico del Comune di Bareggio (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2016 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2016

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore arrotondato
A	Appartamento	Mq 80,90	€/Mq 1.425,00	€ 115.282,50
B	Solaio	Mq 13,68	€/Mq 250,00	€ 3.420,00
C	Posto auto	Mq 8,93	€/Mq 600,00	€ 4.938,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:

€ 5.935,13

Spese condominiali arretrate (ultime due annualità) circa

€ 1.700,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuno

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore arrotondato	Abbatt. Forfett.	totale abbatti.	totale
A	Appartamento	Mq 80,90	€/Mq 1.425,00	€ 115.282,50	5%	€ 5.764,13	€ 109.518,38
B	Solaio	Mq 13,68	€/Mq 250,00	€ 3.420,00	5%	€ 171,00	€ 3.249,00
C	Posto auto	Mq 8,93	€/Mq 600,00	€ 4.938,00	5%	€ 246,90	€ 4.691,10
							€ 112.767,38
spese circa							€ 1.700,00
TOTALE							€ 111.067,38

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 111.000,00

Zibido San Giacomo, 16.02.2017

Il perito
Arch. ANITA TEMELLINI

ALLEGATI:

- AII. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
- AII. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- AII. C** Fotografie immobile
- AII. D** Visure catastali e documentazione comunale
- AII. E** Attestato di Prestazione Energetica