



**Beni immobili (appartamento + box)  
siti in RESCALDINA (MI) via Cristoforo Colombo, 17  
Lotto unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Appartamento appartenente al lotto A del Condominio Soler** sito in via Cristoforo Colombo 17 Rescaldina (MI) in piena proprietà dei seguenti signori:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a Playas Guayas (Ecuador) il 05.03.1967 C.F.: BHR SBL 67C05 Z605H proprietario per la quota di 1/4 indivisa (esecutato);
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a Playas Guayas (Ecuador) il 30.05.1970 C.F.: CSR MCS 70E70 Z605X proprietaria per la quota di 1/4 indivisa (esecutato);
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a Playas Guayas (Ecuador) il 08.04.1972 C.F.: CSR TFL 72D08 Z605Q proprietario per la quota di 2/4 indivisa.

L'appartamento al piano rialzato è composto da ingresso/corridoio, cucina semiabitabile, camera da letto, soggiorno, ripostiglio, bagno oltre ad un locale cantina al piano semiinterrato ed ad un locale solaio al 5 piano sottotetto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **70,00** circa.

**B. Box appartenente al lotto B/C del Condominio Soler** sito in via Cristoforo Colombo 17 Rescaldina (MI) in piena proprietà dei seguenti signori sopra generalizzati nelle stesse quote di comproprietà

Identificati in Catasto come segue:

**Dati Identificativi appartamento:** NCEU Foglio n. 13, particella n. 447, sub n.4, Categ. A/3, classe 3, Consistenza 4,5 vani, rendita € 255,65 via Cristoforo Colombo, 17 piano P-T-5

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico:**

cortile comune per tre lati, appartamento di proprietà di terzi, vano scala e ascensore comune.

**Coerenze della cantina:**

Intercapedine comune, cantina di proprietà di terzi, passaggio comune, altra cantina di proprietà di terzi.

**Coerenze del solaio:**

solaio di proprietà di terzi, passaggio comune per due lati, spazio di sottotetto comune.

**Dati Identificativi box:** NCEU Foglio n. 13, particella n. 444, sub n.19, Categ. C/6, classe 5, Consistenza 12 mq, rendita € 26,65 via Cristoforo Colombo, 17 piano T

**Coerenze del box in blocco unico:**

cortile comune da cui si ha l'accesso, box di proprietà di terzi, mappale 134, cortile comune.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** semicentrale del Comune di Rescaldina a traffico modesto con scarsa dotazione di parcheggi

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** nel raggio di 2 km sono presenti asilo e scuole, centro commerciale, farmacie, municipio, negozi, parco giochi, spazi verdi, Aree Agricole ed altri negozi di vicinato.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** ingresso autostrada A8 a circa 3 km. Servizi di trasporto pubblico (autobus) intercomunale.

### 3. STATO DI POSSESSO

Attualmente l'appartamento ed il box sono occupati dagli esecutati. In merito ai beni oggetto di pignoramento non risulta essere stato registrato alcun contratto di locazione a nome dei comproprietari sopra generalizzati come comunicatomi dall'Agenzia delle Entrate.

### 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:

##### **Iscrizione volontaria (contro tutti i soggetti sopra generalizzati):**

derivante da concessione a garanzia di mutuo contro i comproprietari sopra generalizzati a favore di Banca Popolare di Intra Società Cooperativa per Azioni a r.l. atto a firma della Dott.ssa Patrizia Carrara (Notaio in Busto Arsizio) stipulato in data 06.04.2004 n. rep. 12049/4432 ed iscritta a Milano 2 in data 15.04.2004 ai nn. 51236/11939. Detto mutuo è stato variato nella durata da 20 anni a 25 anni con atto del 17.09.2009 rep n. 133426/14590 a rogito notaio Rosario Barbagallo di Busto Arsizio registrato ed annotato a margine della predetta nota di iscrizione in data 09.10.2009 ai n. 133335/22616

Importo capitale: € 111.800,00

Importo ipoteca: € 279.500,00

Riferito all'intera quota dei beni di cui al punto 1.

**Iscrizione giudiziale:** iscritta a Milano 2 in data 14.12.1995 ai nn. 104193/19208 a favore di Basileasing SpA contro il sig. Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx precedente proprietario del bene oggetto della presente procedura esecutiva. L'ipoteca, iscritta per la somma di 10.650,29, risulta assentita di cancellazione con atto in data 26.03.2004 n. 44315/8756 di rep. in autentica dr. Carlo Pennazzi Catalani notaio in Velletri, debitamente registrato, in corso di annotamento.

Riferito all'intera quota dei beni di cui al punto 1.

##### 4.2.1. Trascrizioni:

**Pignoramento:** derivante da atto di precetto **contro gli esecutati**

**Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** sopra generalizzati a favore di Condominio Soler A/BC e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 06.09.2012 ai nn. 90229/61886

**Pignoramento riferito alla quota di 2/4 dell'appartamento sub n.4 di cui al punto 1.**

**Pignoramento:** derivante da atto di precetto **contro TUTTI gli esecutati** sopra generalizzati a favore di Veneto Banca S. C. P. A. e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 01.03.2016 ai nn. 20368/12970

**Pignoramento riferito all'intera quota dell'appartamento e del box di cui al punto 1.**

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:** Dal sopralluogo effettuato in data 25.11.2014 non sono emerse difformità edilizie rispetto alle planimetrie catastale in atti.

**4.3.1. Conformità catastale:** Nessuna difformità catastale rispetto allo stato dei luoghi in essere.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese medie ordinarie annue di gestione immobile € 2.000,0  
 Spese ordinarie+straordinaria deliberate scadute ultimi due anni: € 3.950,00  
 Spese condominiali scadute ed insolute totali alla data della perizia: € 17.773,34  
 Cause in corso da parte del Condominio: Dato non fornito dall'Amministratore del Condominio.

**Le spese di cui sopra dovranno essere aggiornate prima della stipula dell'atto di trasferimento.**

I box non rientrano nella tabella millesimale di proprietà, pertanto non vengono attribuite spese per i soli box.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/4 indivisa,  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/4 indivisa e  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 2/4 indivisa, sopra generalizzati proprietari dal 06/04/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott.ssa Patrizia Carrara di Busto Arsizio giusto atto del 06.04.2004 n. 12048/4431 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 15.04.2004 ai nn. 51235/25682

**Riferito ai beni immobili di cui al punto 1.**

**6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

6.2.1 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dal 22.02.1990 al 05.04.2004 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Sergio Fantasia si Somma Lombardo del 22.02.1990 n. 136860 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 14.03.1990 ai nn. 23061/17202

**Riferito al bene di cui al punto 1.**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

7.1 Nessuna pratica edilizia depositata

7.2 L'immobile in oggetto è stato edificato prima del 1967.

**Descrizione appartamento e del box di cui al punto 1.A**

La descrizione ed l'identificazione dell'appartamento e del box oggetto di pignoramento sono riportati al punto 1 del presente documento.

L'appartamento appartiene al corpo di fabbrica A costruito alla fine degli anni '60 del secolo scorso.

L'appartamento ha un'altezza interna di circa 2,90 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano rialzato</b>					
Appartamento	<b>65,50</b>	1	<b>65,50</b>	Nord-Sud	Da ristrutturare
Solaio	<b>4,00</b>	0,2	<b>0,8</b>		sufficiente
Cantina	<b>5,0</b>	0,50	<b>3,5</b>		sufficiente
<b>Totale</b>	<b>74,50</b>		<b>70,00Arr.</b>		

Il box appartiene al corpo di fabbrica B-C anch'esso costruito alla fine degli anni '60 del secolo scorso. Trattasi di un corpo di fabbrica con struttura in cemento armato che ospita soltanto i box.

Il Box ha un'altezza interna di circa 2,30 m.

<b>Il Destinazione</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
<b>Piano terra</b>					
Box	<b>12,00</b>	1	<b>12</b>	Nord-Sud	ordinarie
<b>Totale</b>	<b>12</b>		<b>12</b>		

### **Caratteristiche descrittive dell'edificio lotto A:**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: travi rovesce in calcestruzzo armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: mattoni forati o doppio uni Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: a telaio in calcestruzzo armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: latero cemento Condizione: ordinaria Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a doppia falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno con inserti in vetro Condizioni: scadenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente in legno vetro semplice Condizioni: scadenti Protezioni esterne: tapparelle Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e varie mani di pittura Lo stato dei plafoni è sufficiente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+integgiatura Lo stato delle pareti è buono è consigliabile il rinnovamento della tinteggiatura Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale ceramica su tre lati Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione ( in tutta la casa) materiale : ceramica in bagno e cucina. In marmettoni nelle altre stanze
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: in legno non blindata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, presente, non attivo Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completi di quattro apparecchi (vasca da bagno) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: <b>presenza di impianto centralizzato per riscaldamento</b> condizioni: buone Boiler elettrico autonomo per la produzione di ACS  Certificazioni: si come riferiti dall'Amministratore di Condominio Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: in calcestruzzo armato rivestimento: tinteggiatura Pavimento gradini: in botticino; Pavimento pianerottoli: palladiana Condizioni: sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Certificazione energetica:	Presente ma da rifare in quanto riferita al precedente generatore di calore Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	Presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Sottotetto	Presente

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'APPARTAMENTO E DEL BOX

### 8.1 Criterio di stima

Sintetico comparativo mediante confronto diretto con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e di stato conservativo

### 8.2. Fonti di informazioni

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2016,
- Agenzie immobiliari del posto

### 8.3. Valutazioni corpi (intera quota del 100%)

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore unitario €/mq	Valore stimato intera quota
A	Appartamento e relative pertinenze	70,00 mq	1.250,00	€ 87.500,00
B	Box	12,00 mq	800,00	€ 9.600,00
				€ 97.100,00

### 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 per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 4.855,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

**TOTALE NETTO Valore appartamento + box € 92.000,00**

## 9. Prezzo base d'asta del lotto (appartamento + box)

Valore della quota dei beni oggetto di pignoramento (appartamento + box) in possesso degli esecutati al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano

**€ 92.000,00**

## 9. Allegati

### Sono allegati alla presente perizia:

- 1) allegato 1: visura ipotecaria sintetica appartamento e box;
- 2) allegato 2: visura catastale appartamento e box;
- 3) allegato 3: planimetria catastale appartamento e box;
- 4) allegato 4: rapporto fotografico;
- 5) allegato 5: rogito di acquisto appartamento e box da parte degli esecutati;
- 6) allegato 6: risposta dell'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti di locazione in essere (appartamento e box);
- 7) allegato 7: Certificazione Energetica dell'appartamento;
- 8) allegato 8: comunicazione della data del sopralluogo alle parti

Si allega altresì una copia della perizia ai fini della privacy.

Milano, maggio 2017

Il perito  
**dott. ing. Gianluca Gesualdo**