

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE FORZATA**

**BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETÀ COPERATIVA 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 (catastralmente S.P.14 Rivoltana) – Piano 2°-7°  
 LOTTO 001 A (APPARTAMENTO con SOLAIO)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

IDENTIFICATO IN CATASTO COME SEGUE:

INTESTAZIONE:

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

<b>IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI</b>	-	<b>1</b>	<b>USUFRUTTO</b>	-	<b>SUCCESSIONE</b>	-
<b>IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI</b>	-	<b>2</b>	<b>NUDA PROPRIETÀ</b>	-		

DESCRIZIONE CATASTALE:

APPARTAMENTO CON SOLAIO

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

<b>DATI DERIVATI DA</b>		<b>SI</b>	<b>NO</b>
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)	Retf. Rif. Mappa	X	

COERENZE DA NORD IN SENSO ORARIO:

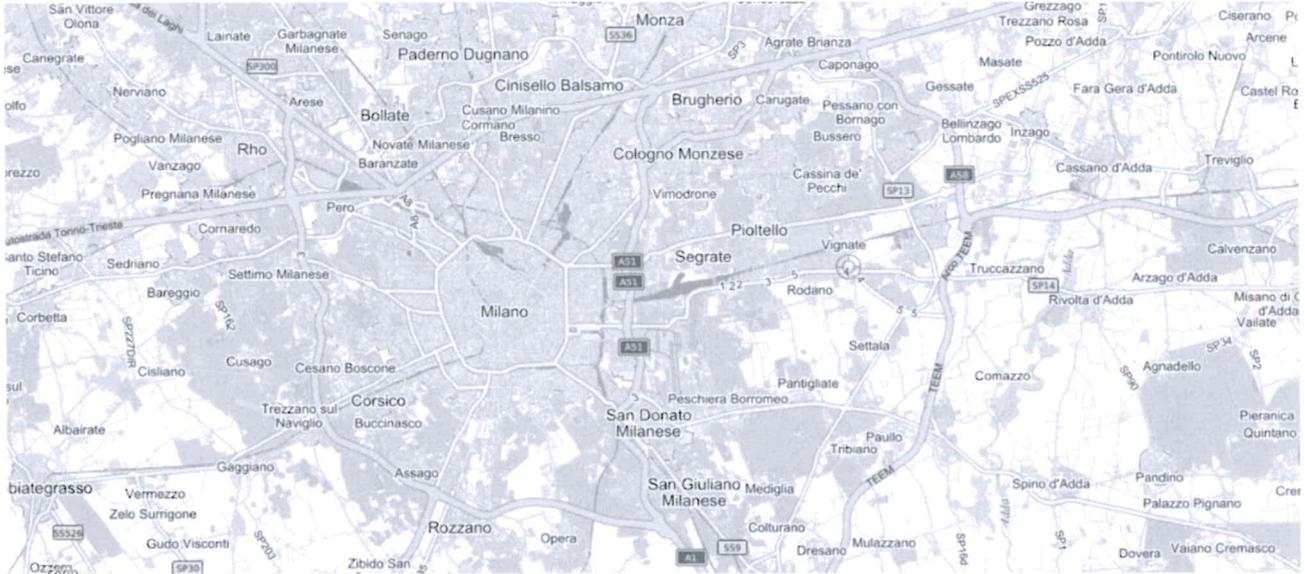
<b>APPARTAMENTO:</b>	Pianerotolo comune, altro appartamento, giardino comune ed altro appartamento.
<b>SOLAIO</b>	Corridoio comune, altro solaio, giardino comune ed altro solaio.

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	
	UNIVERSITÀ				X
SERVIZI SANITARI	FARMACIE			X	
	OSPEDALI			X	
SERVIZI COMMERCIALI	SUPERMERCATI			X	
	NEGOZI AL DETTAGLIO			X	
	CENTRI COMMERCIALI			X	
TEMPO LIBERO	SPAZI VERDI		X		
	PARCO GIOCHI		X		
INFRASTRUTTURE	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	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STABILE

VIA VECCHIA RIVOLTANA - ESTERNI



VIA VECCHIA RIVOLTANA - ESTERNI



VIA VECCHIA RIVOLTANA N. 7 – ESTERNI – FACCIATA STABILE



VIA VECCHIA RIVOLTANA N. 7 – ESTERNI – PORTONE INGRESSO STABILE



VIA VECCHIA RIVOLTANA N. 7 – ESTERNI – FACCIATA LATO CORTILE



VIA VECCHIA RIVOLTANA N. 7 – ESTERNI – FACCIATA LATO CORTILE



VIA VECCHIA RIVOLTANA N. 7 – ESTERNI – PARTICOLARE BALCONE SUB.32



VIA VECCHIA RIVOLTANA N. 7 – ESTERNI – PARTICOLARE VISTA BALCONE



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 TRASCRITTA
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:

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

4.2.2. ISCRIZIONI:

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

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

**4.2.3. ALTRE TRASCRIZIONI:**

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

**STORICO ATTI DI PROVENIENZA**

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

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

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

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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

VIA VECCHIA RIVOLTANA N. 7 – PARTICOLARE INGRESSO STABILE



VIA VECCHIA RIVOLTANA N. 7 – PARTICOLARE PIANEROTTOLO



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

VIA VECCHIA RIVOLTANA N. 7 – PARTICOLARE INGRESSO SUB. 32



VIA VECCHIA RIVOLTANA N. 7 – INGRESSO



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

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

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

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

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

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:**

<b>A.</b>	Piena proprietà per la quota di 1000/1000		1000/1000 il Sig. _____ e _____	
<b>TIPOLOGIA</b>			<b>PIANO:</b>	
APPARTAMENTO	X	SECONDO		
VILLA		-		
CANTINA		-		
SOLAIO	X	SETTIMO		
BOX		-		
TERRENO		-		
<b>SITO IN:</b>				
<b>COMUNE DI:</b>	VIGNATE Località SAN PEDRINO			
<b>Via</b>	Vecchia Rivoltana	<b>CIVICO</b>	7	<b>SCALA:</b>
				2
<b>IN STABILE:</b>		<b>ASCENSORE</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>
POPOLARE				X
ECONOMICO				X
CIVILE				
SIGNORILE				
VILLA INDIPENDENTE				
<b>SUDDIVISO:</b>				
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	-

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

**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 <sup>2</sup>	€ 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)	Retf. Rif. Mappa	X	

**COERENZE DA NORD IN SENSO ORARIO:**

<b>APPARTAMENTO:</b>	Planerottolo comune, altro appartamento, giardino comune ed altro appartamento.
<b>SOLAIO</b>	Corridoio comune, altro solaio, giardino comune ed altro solaio.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

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

**SUPERFICI LORDE E DESTINAZIONE**

<b>CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA</b>		<b>SI</b>	<b>NO</b>
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 DOCCA?			X

**CONCESSIONE EDILIZIA**

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

	<b>H(m)</b>
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

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

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

O	OTTIMO
B	BUONO
N	NORMALE
S	SCARSO
NF	NON FUNZIONANTE

VIA VECCHIA RIVOLTANA N. 7 – PARTICOLARE INFISSI ESTERNI



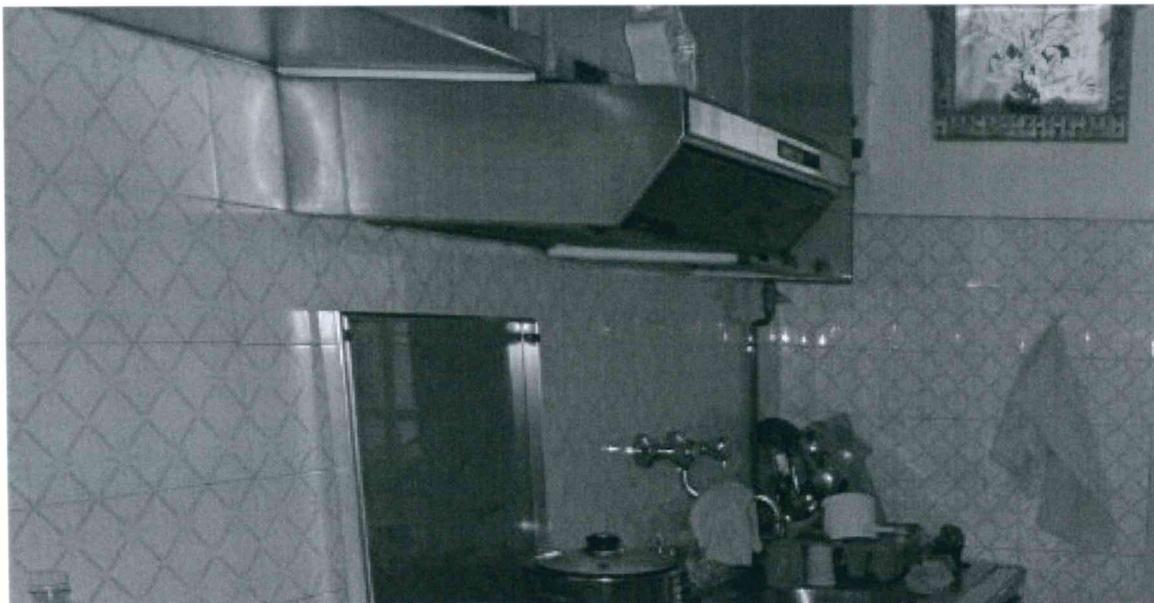
VIA VECCHIA RIVOLTANA N. 7 – PARTICOLARE INFERRIATE



VIA VECCHIA RIVOLTANA N. 7 – PARTICOLARE INFISSI INTERNI



VIA VECCHIA RIVOLTANA N. 7 – PARTICOLARE PARETI CUCINA



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

ELEMENTO: PARTIZIONI E COMPONENTI EDILIZI								
PLAFONI	MATERIALE:	STABILITURA				X		
		VARIE MANI DI GESSO				X		
	CONDIZIONI:	O	B	N	S	P		
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	CORPO UNICO.						
PARETI INTERNE	MATERIALE:	MATTONI FORATI				X		
		MATTONI PIENI						
		CARTONGESSO						
		INTONACATE				X		
		TINTEGGIATE				X		
		TAPPEZZATE						
		STUCCATE						
		PIETRA				X		
		ISOLAMENTO TERMICO						
	ISOLAMENTO ACUSTICO							
	CONDIZIONI:	O	B	N	S	P		
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	CORPO UNICO.						
RIVESTIMENTI	UBICAZIONE:	CORPO UNICO.						
		BAGNO						
		CUCINA						
		CAMERA DA LETTO						
		SOGGIORNO						
	MATERIALE:	BAGNO:		CERAMICA				
		CUCINA:		CERAMICA				
		CAMERE DA LETTO:		INTONACATE				
		SOGGIORNO:		-				
		ALTRO:		INTONACATE				
	CONDIZIONI:	BAGNO:		O	B	N	S	P
						X		
		CUCINA:		O	B	N	S	P
						X		
		CAMERE DA LETTO:		O	B	N	S	P
				X				
SOGGIORNO:		O	B	N	S	P		
				X				
ALTRO:		O	B	N	S	P		
				X				
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	CORPO UNICO.						

O	OTTIMO
B	BUONO
N	NORMALE
S	SCARSO
P	PESSIMO

VIA VECCHIA RIVOLTANA N. 7 – PARTICOLARE PARETI INTERNE



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

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					

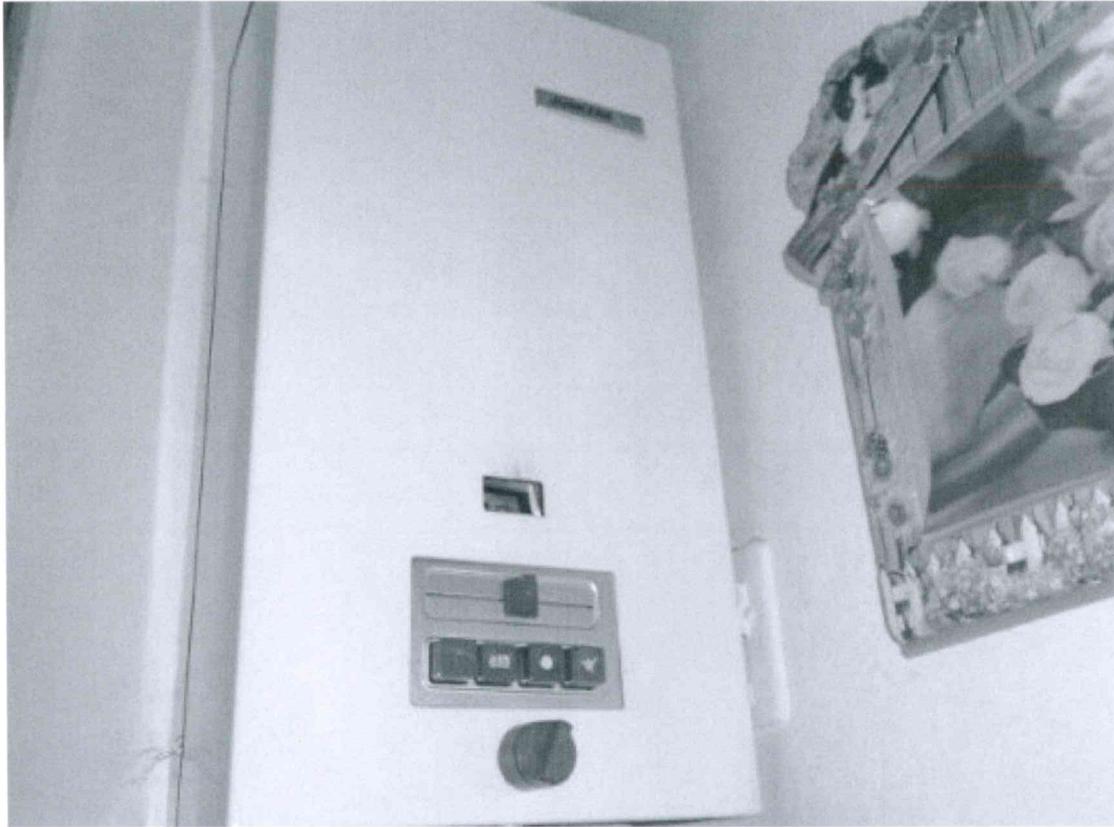
O	OTTIMO
B	BUONO
N	NORMALE
S	SCARSO
P	PESSIMO

VIA VECCHIA RIVOLTANA N. 7 – PARTICOLARE PAVIMENTI INTERNI





VIA VECCHIA RIVOLTANA N. 7 – PARTICOLARE CALDAIA



VIA VECCHIA RIVOLTANA N. 7 – BAGNO



VIA VECCHIA RIVOLTANA N. 7 – CUCINA



VIA VECCHIA RIVOLTANA N. 7 – CAMERA DA LETTO



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

VIA VECCHIA RIVOLTANA N. 7 – PARTICOLARE BALCONE



VIA VECCHIA RIVOLTANA N. 7 – PARTICOLARE BALCONE



**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**

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

**8.3. VALUTAZIONE CORPI**

<b>LOTTO A.</b>	<b>APPARTAMENTO</b>			
ID	IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA m <sup>2</sup>	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
A	Unità SUB. 703	42,00	€ 70.000,00	€ 70.000,00
	<b>VALORE LIBERO</b>	42,00		€ 70.000,00
	<b>VALORE OCCUPATO</b>	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:	<b>RIDUZIONE DEL 5% LOTTO 1</b>	
	<b>LIBERO</b>	€ 66.500,00
	<b>OCCUPATO</b>	€ 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:	€ -	

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

**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:	<b>€ 66.500,00</b>

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' <b>ESECUTATO</b> ?	X	
Pertanto é da considerarsi <b>LIBERA</b> ?	X	

Milano, il 30 gennaio 2017



ALLEGATI:		
<b>1.</b>	Ispezioni catastali aggiornate – planimetria catastale rasterizzata – estratto di mappa	X
<b>2.</b>	Ispezioni ipotecarie aggiornate	X
<b>3.</b>	Documentazione condominiale	X
<b>4.</b>	Atti di provenienza	X
<b>5.</b>	Comunicazione all'Esecutato	X
<b>6.</b>	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.

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

## SCHEDA RIASSUNTIVA DEI BENI

<b>A.</b>	Piena proprietà per la quota di 1000/1000			1000/1000 il:		
<b>TIPOLOGIA</b>				<b>PIANO:</b>		
APPARTAMENTO		X	SECONDO			
VILLA			-			
CANTINA			-			
SOLAIO		X	SETTIMO			
BOX			-			
TERRENO			-			
<b>SITO IN:</b>						
<b>COMUNE DI:</b>		VIGNATE Località SAN PEDRINO				
<b>Via</b>	Vecchia Rivoltana	<b>CIVICO</b>	7	<b>SCALA:</b>		2
<b>IN STABILE:</b>				<b>ASCENSORE</b>	<b>SI</b>	Presente
				<b>NO</b>		
POPOLARE						
ECONOMICO						
X						
CIVILE						
SIGNORILE						
VILLA INDIPENDENTE						
<b>SUDDIVISO:</b>						
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	- -

<b>IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI</b>	-	1	<b>USUFRUTTO</b>	-	<b>SUCCESSIONE</b>	-
<b>IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI</b>	-	2	<b>NUDA PROPRIETÀ</b>	-		-

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

<b>APPARTAMENTO CON SOLAIO</b>	
--------------------------------	--

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 <sup>2</sup>	€ 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)	Ret. Rif. Mappa	X	

**COERENZE DA NORD IN SENSO ORARIO:**

<b>APPARTAMENTO:</b>	Pianerottolo comune, altro appartamento, giardino comune ed altro appartamento.
<b>SOLAIO</b>	Corridoio comune, altro solaio, giardino comune ed altro solaio.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.