

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:

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

IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI	-	1	USUFRUTTO	-	SUCCESSIONE	-
IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI	-	2	NUDA PROPRIETÀ	-		

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 ²	€ 154,94

DATI DERIVATI DA	SI	NO
Variazione del 22.04.2016 (n.60643.1/2016)	X	
Variazione del 09.11.2015	X	
Variazione del 01.01.1992	X	
Variazione del 07.10.1989 (n.700588.27/1989)	X	

COERENZE DA NORD IN SENSO ORARIO:

APPARTAMENTO:	Pianerotolo comune, altro appartamento, giardino comune ed altro appartamento.
SOLAIO	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).

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:

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

4.2.2. ISCRIZIONI:

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

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

4.2.3. ALTRE TRASCRIZIONI:

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

STORICO ATTI DI PROVENIENZA

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

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

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

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'UNITA 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

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

*** 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

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

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

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

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:

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

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

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 ²	€ 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)	Reff. Rif. Mappa	X	

COERENZE DA NORD IN SENSO ORARIO:

APPARTAMENTO:	Planerottolo comune, altro appartamento, giardino comune ed altro appartamento.
SOLAIO	Corridoio comune, altro solaio, giardino comune ed altro solaio.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto. X

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

SUPERFICI LORDE E DESTINAZIONE

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 DOCCA?			X

CONCESSIONE EDILIZIA

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

	H(m)
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

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

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:	BAGNO					
		CUCINA					
		CAMERA DA LETTO					
		SOGGIORNO					
		ALTRO					
	MATERIALE:	BAGNO:	CERAMICA				
		CUCINA:	CERAMICA				
		CAMERE DA LETTO:	INTONACATE				
		SOGGIORNO:	-				
	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

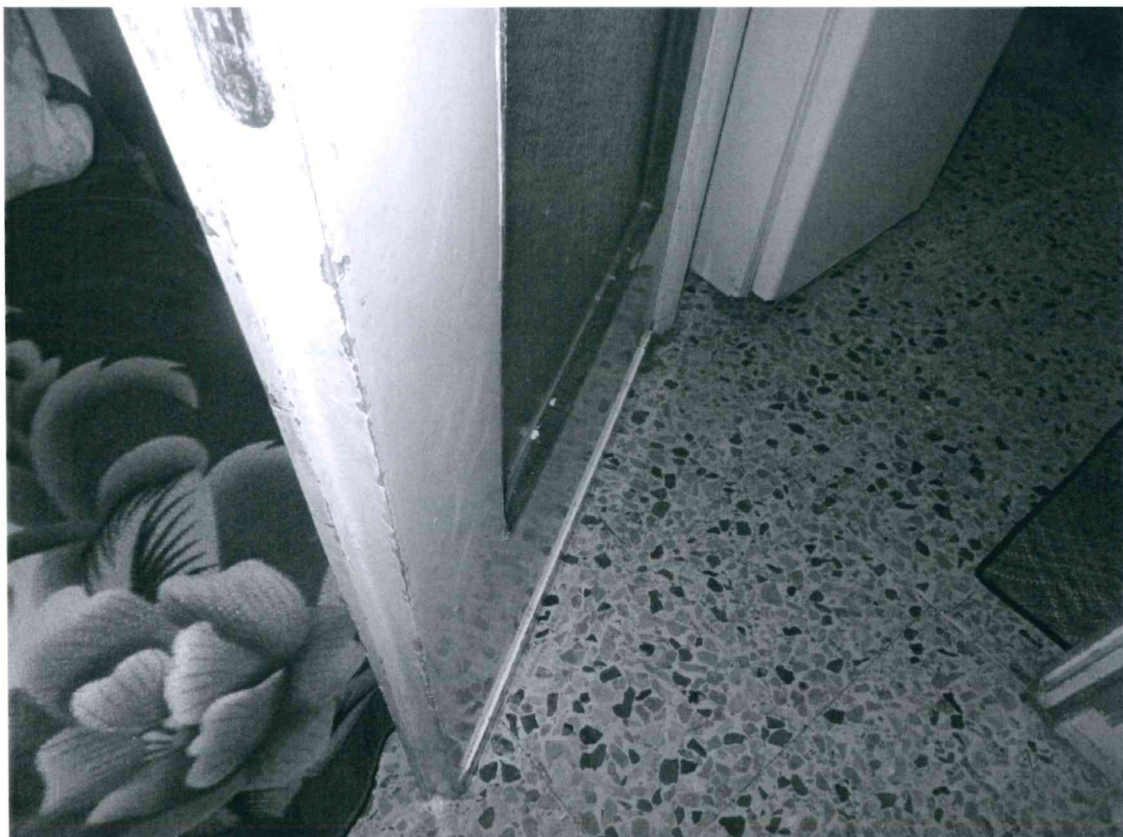


Giudice: Dott.ssa Caterina TRENTINI
 Perito: Arch. Anita SCHIVO

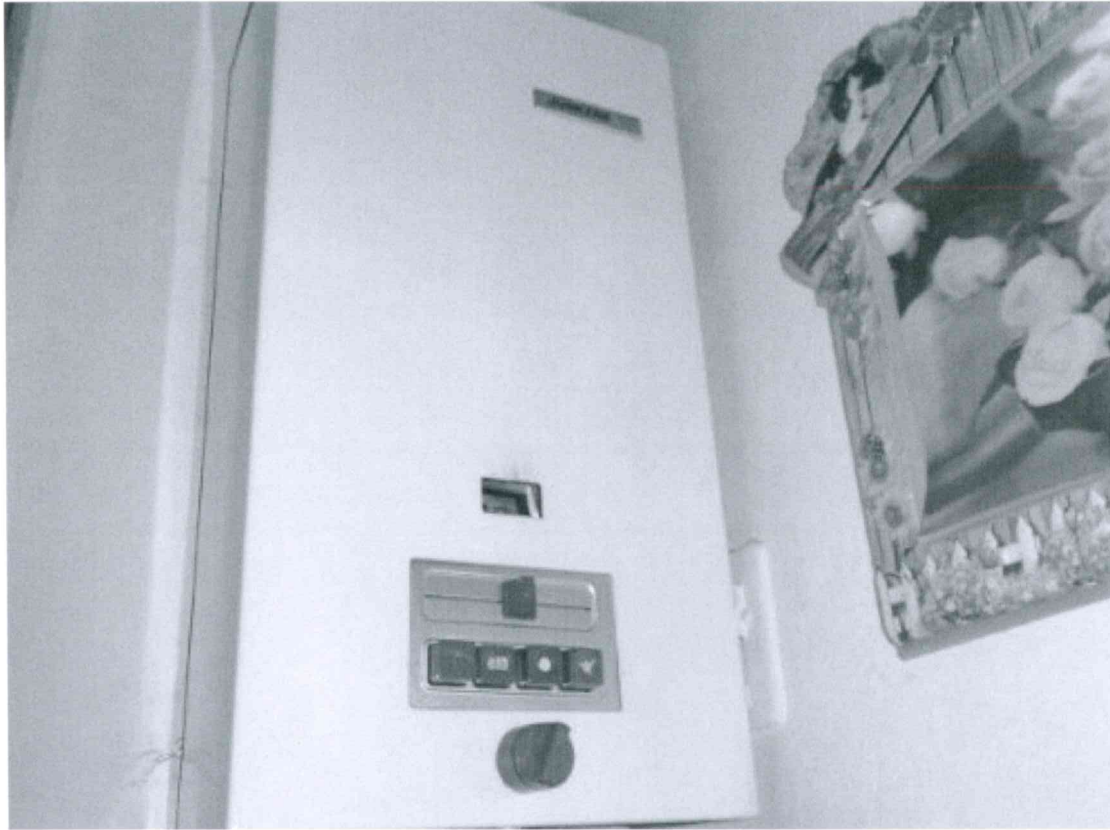
ELEMENTO:PARTIZIONI E COMPONENTI EDILIZI						
PAVIMENTI	UBICAZIONE:	BAGNO				
		CUCINA				
		CAMERA				
		SOGGIORNO				
		ALTRO				
	MATERIALE:	BAGNO		MARMETTE		
CUCINA		MARMETTE				
CAMERA		MARMETTE				
SOGGIORNO		-				
ALTRO		MARMETTE				
CONDIZIONI:	O	B	N	S	P	
SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	CORPO 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

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

8.3. VALUTAZIONE CORPI

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

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' ESECUTATO ?	X	
Pertanto é da considerarsi LIBERA ?	X	

Milano, il 30 gennaio 2017



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

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

IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI	-	1	USUFRUTTO	-	SUCCESSIONE -
IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI	-	2	NUDA PROPRIETÀ	-	

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 ²	€ 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:

APPARTAMENTO:	Pianerottolo comune, altro appartamento, giardino comune ed altro appartamento.
SOLAIO	Corridoio comune, altro solaio, giardino comune ed altro solaio.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.