

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

DOBANK S.P.A.
contro

N. Gen. Rep. 2735/2016

Giudice: Dr.ssa Mennuni

Custode Giudiziario: Avv. Alessandro D'Alessandro

Tecnico Incaricato: Arch. Tomaso Gray de Cristoforis

*Iscritto Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6427
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 8818
C.F. GRYTMS57S09F205F – P.IVA N. 11020850159
con studio in Milano – Via San Vittore n.13
Telefono e fax 024989145 - Cellulare: 3463973851
PEC: graydecristoforis.6427@oamilano.it
EMAIL: tomasogray@gmail.com*

TABELLA SINOTTICA

Dati catastali dell'immobile (catasto fabbricati Comune di Milano)

- Fg. n. 5 Mapp. n. 132, Sub. 701, Cat C/1; classe 3, consistenza: Mq.34; posto al piano T; rendita € 475,50
- Intestato a:

/1 di piena proprietà in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Artidoro Solaro in data 29/05/2008 rep. n. 137859/20781, trascritto a Milano 2 il 10/06/2008 ai nn. 74752/46618
- **Stato di occupazione dell'immobile:** libero al decreto di vendita
- **Valore dell'immobile:**

	Mq	€/mq	Quota (%)	Mq	valore
Negozio	34	2000,00	100	34,00	€ 68.000,00
Totale ridotto			0,95	32,30	€ 64.600,00
Calzone Gessica			100		€ 64.600,00

ELABORATO PERITALE

**Bene immobile sito in:
Via Vittorio Emanuele II, 19 Vanzago (MI)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **negozio** sito in Vanzago (MI), in Via Vittorio Emanuele II 19, così composta:
piano T: Mq. 34,00

Identificato in Catasto come segue:
intestazione:

nr 1/1 di

piena proprietà

descrizione:

Fg. n. 5 Mapp. n. 132, Sub. 701, Cat C/1; classe 3, consistenza catastale: Mq.34; posto al piano T; rendita € 475,50 Variazione inserimento dati di superficie del 09/11/2015

Coerenze dell'appartamento in blocco unico (da Nord in senso orario):

C.so Vittorio Emanuele II, passo carraio, altra unità immobiliare. altra unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale con traffico
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale
Servizi offerti dalla zona:	asilo nido (buono), centro commerciale (buono), cinema (assente), Farmacie Comunali (presente), municipio (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), parco giochi (vicino), carabinieri Compagnia Rho (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore, (assente), supermercati (buono) Azienda Ospedaliera Rho (presente), spazi verdi (presenti), Aree Agricole circostanti (presenti) La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Collegamenti pubblici (Km)	Ferrovie Le Nord 0.5 Km.

3. STATO DI POSSESSO

Libero al decreto di vendita

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: assenti

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: assenti

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

4.2.1. trascrizioni:

Ipoteca volontaria: contro

per 1/1 di intera proprietà e a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna C.F.129311320159, in forza di atto di mutuo a firma del Notaio Artidoro Solaro del 29/05/2008 rep. 137860/20782 iscritta a Milano 2 in data 10/06/2008 ai n° 74743/20782 per un capitale di € 92.200,00.

Pignoramento: contro

per 1/1 di intera proprietà e a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede in Milano C.F.07244730961, in forza di atto di mutuo a firma del Notaio Artidoro Solaro del 29/05/2008 rep. 137860/20782 iscritta a Milano 2 in data 08/07/2013 ai n° 64192/11548 per complessivi €58.810,92 a garanzia di un debito di € 29.405, 46 sul bene in oggetto.

4.2.2. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Verificata

4.3.2. Conformità catastale:

conforme

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17	non pervenute
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	non pervenute
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	
Spesa straordinaria manutenzione tetto	non pervenute
Cause in corso:	nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

per 1/1 di piena proprietà in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Artidoro Solaro in data 29/05/2008 rep. n. 137859/20781, trascritto a Milano 2 il 10/06/2008 ai nn. 74752/46618

6.2 Precedenti proprietari:

Nel ventennio precedente il pignoramento:

per 1/1 di piena proprietà in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Artidoro Solaro in data 29/05/2008 rep. n. 137859/20781, trascritto a Milano 2 il 10/06/2008 ai nn. 74752/46618 e in virtù di rogito a firma del notaio Cesare Chiodi Daelli trascritto a Milano il 01/07/1996 ai nn. 55755/32986.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In attesa di risposta da parte del Comune di Vanzago

7.2 abitabilità

In attesa di risposta da parte del Comune di Vanzago

Descrizione appartamento di cui al punto A

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **negozio** sito in Vanzago (MI), in Via Vittorio Emanuele II 19, così composta:
piano T: Mq. 34,00

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

piena proprietà

descrizione:

Fg. n. 5 Mapp. n. 132, Sub. 701, Cat C/1; classe 3, consistenza catastale: Mq.34; posto al piano T; rendita € 475,50 Variazione inserimento dati di superficie del 09/11/2015

Coerenze dell'appartamento in blocco unico (da Nord in senso orario):

C.so Vittorio Emanuele II, passo carraio, altra unità immobiliare. altra unità immobiliare.

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute

Strutture verticali (struttura): materiale: mattoni

Travi (struttura): materiale: c.a.

Solai (struttura): tipologia: non conosciuta
Condizione: non verificata

Muratura (struttura): tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni
Condizioni: buone

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a falda

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno
Condizioni: buoni

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: vetro camera con ante a battente metallico
Condizioni: scarsi

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e varie mani di pittura lo stato dei plafoni è buono
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è buono
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta il negozio materiale: piastrelle Cucina: piastrelle Pavimentazione bagno: ceramica
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in metallo
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: assente Condizione: Certificazione: non
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: assente
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, Certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata
<i>Telefonico (impianto):</i>	presente
<i>Citofonico (impianto):</i>	assente
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : buone Certificazioni: non conosciute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo condizioni: non verificata
<i>Scala esterna (componente edilizia):</i>	tipologia: assente
<i>Ascensore:</i>	assente
<i>Condizionamento:</i>	assente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

La superficie commerciale di un appartamento si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi sporgenti dal filo esterno vengono aggiunti e calcolati al 30%, i balconi non sporgenti dal filo esterno (logge) vengono aggiunti e calcolati nella misura dei 2/3, mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, giardini ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (spazi pertinenziali, androni, scale, cortili ecc.) viene generalmente valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 4-10%, il box lo si valuta a corpo e/o a metratura in base alla locazione.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del comune di Vanzago (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato O.S.M.I. di Milano e Provincia - 1° semestre 2017
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017

8.3. Valutazioni corpi

	Mq	€/mq	Quota (%)	Mq	valore
Negozi	34	2000,00	100	34,00	€ 68.000,00
Totale ridotto			0,95	32,30	€ 64.600,00
Calzone Gessica			100		€ 64.600,00

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: - € 3.400,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico
nessuno dell'acquirente: nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni
a carico dell'acquirente: nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 64.600,00**

Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

In fede, Milano, 15/01/2018

Il C.T.U. Arch. Tomaso Gray de Cristoforis



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'T. Gray de Cristoforis'. Below the signature is a circular professional stamp. The text within the stamp, starting from the top and moving clockwise, includes: 'DELLI ARCHITETTI, PIANIFICAZIONE', 'VINCIA DI MILANO', 'DE CRISTOFORIS TOMASO', 'PERITI, PASTICCIERISTI E CONSERVATORI DELLA CITTÀ'.

