

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

2

Esecuzione Forzata
Unicredit Management Bank Spa
contro
Sig. xxxxxxxxxxxxxx e Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

N. Gen. Rep. 2097/2015

Giudice: Dott. Cesare De Sapia
Custode Giudiziario: Dr. Loparco Maurizio

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Geometra Mazza Giuseppe

Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Milano al n. 6667

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 6206

C.F. MZZGPP46L16G272S - P.IVA N. 10885920156

con studio in Cerro Maggiore -Via Monte Rosa .n.1
Telefono e fax 0331.519021 - Cellulare: 338.9357921

e-mail: geometra.pinomazza@virgilio.it giuseppe.mazza@geopec.it

Compendio formato da appartamento oltre piccoli rustici
Appartamento: Legnano, Via Rosmini n° 11, piano secondo
Fg. n° 25, part. n° 95, sub. n° 33

Ripostigli-rustici:

a) foglio n° 25, particella n° 553, sub. n° 706

b) foglio n° 25, particella n° 553, sub. n° 707

c) foglio n° 25, particella n° 553, sub. n° 708

Valore stabile: Libero € 110.000

Situazione proprietà: 1000/1000 di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxx+
xxxxxxxxxxxxxxxx in comunione indivisa.

Stato occupativo stabile: occupato dai proprietari con figli

Stato manutenzione alloggio: Discreto

Bene immobile sito in Legnano (Mi)
Via Rosmini n. 11
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Legnano (Mi), Via Rosmini, al civico n° 11.

Composto da tre locali, una cucina, un servizio igienico ed accessori al piano secondo oltre tre piccoli ripostigli a piano terra. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **80,32** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

(**Sig.** xxxxxxxxxxxxxx, nato il 06.05.1975 a Shkoder (Albania), CF-PRLGMN75E06Z100D, attualmente residente a Legnano (Mi) in Via Rosmini n° 11 e **signora** xxxxxxxxxxxxxx nata il 11.01.1986 a Shkoder (Albania), CF-PRLLZU86A51Z100F, attualmente residente a Legnano (Mi) in Via Rosmini n° 11), proprietari per 1/2 ciascuno in comunione dei beni.

descrizione:

Fg. n. 25; Mapp. n. 95, Sub. 33, Cat A/4; classe 2, consistenza vani 5; posto al piano 2; rendita € 232,41.

Variazione del 01.10.1999 n. 368069.1/1999 in atti dal 01.10.1999 Fusione Evasione (Prot. 133570/89).

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

cortile comune a nord, vano scale ad est, proprietà di terzi a sud, cortile condominiale ad ovest.

A.1 Ripostigli Identificati in Catasto come segue:

intestazione:

(**Signor** xxxxxxxxxxxxxxxxxe **Sig.ra** xxxxxxxxxxxxxxxxx)

descrizione:

Fg. n. 25; Mapp. n. 553, Sub. 706 Cat C/2; classe 1, consistenza 4,00mq; posto al Piano Terra; rendita € 7,85.

Fg. n. 25; Mapp. n. 553, Sub.707 Cat C/2; classe 1, consistenza 4,00mq; posto al piano -T; rendita € 7,85.

Fg. n. 25; Mapp. n. 553, Sub.708 Cat C/2; classe 1, consistenza 4,00mq; posto al piano -T; rendita € 7,85.

Rettifica di intestazione all'attualità del 13.11.2006, Voltura n° 89767.1/2006 in atti dal 01.12.2006 (prot. n° MI0743276).

Variazione Variazione del 01.01.1992 Variazione Del Quadro Tariffario.

Costituzione del 02.04.1970 n° 832/1970 in atti dal 18.10.1999 Istanza 6070/99.

Coerenze dei ripostigli in blocco unico, da nord in senso orario:

a nord mapp. n° 74, ad est altra proprietà, a sud cortile comune, ad ovest cortile comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi-centrale a traffico limitato con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, commerciale.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), centro commerciale Auchan Rescaldina (vicino), cinema Legnano (Vicini), farmacie (vicine), Municipio (Vicino), negozi al dettaglio, (vicini), parco giochi (vicino), Carabinieri (vicini), Scuola elementare (vicino), Scuola materna (vicina), Scuola media inferiore (vicino), scuola media superiore (vicina), Supermercati (vicini), Ospedale Legnano (vicino), spazi verdi Aree Agricole (vicine), la zona è provvista di tutti i servizi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): FF.SS, Autobus, Autostrada Milano-Varese

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dai debitori con la famiglia (tre figli piccoli)

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: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro i Sigg. xxxxxxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxxxxxx a favore di **Banca Di Roma, Spa, CF-06978161005 Spa**, atto a firma del Dott.sa Cacciafesta Claudia, (Notaio in Busto Arsizio) in data 13/11/2006 al Rep n. 32214/2318, iscritta a Milano, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 24.11.2006 ai nn. 181278/45531

Importo capitale: € 155.000,00

Importo ipoteca: € 310.000,00

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.1. Pignoramenti:

Pignoramento: derivante da Atto Di Precetto contro i Sigg. xxxxxxxxxxxxxxxx+ xxxxxxxxxxxxxxxx a favore di **Capital Mortgage Srl, Verona, CF-092188891001**, atto con n. di rep. 9779 del 27.05.2013 a firma dell'avv.to Mauro Ardito (Milano), trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. Il, in data 11.07.2013 ai nn. 65899/45130.

Riferito limitatamente a corpo unico.

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: Nessuna difformità

4.3.1. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014 € 4.101,78

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015 € 1.517,38

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0.000,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 5.619,16

Spesa straordinaria manutenzione tetto € 0.000,00

Spese ordinarie medie annuali € 800,00

Cause in corso: nessuna

Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

xxxxxxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxxxxxx in comunione dei beni e per la quota di 1/2 ciascuno proprietari dal 24/11/2006 alla data odierna in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Cacciafesta Claudia (notaio in Busto arsizio) redatto in data 13/11/2006 n. 32213/2317 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano in data 24/11/2006 ai nn. 181277/94097

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 **Panetti Rocco e Monticelli Beatrice** per la quota di 1/2 ciascuno proprietari dal 22/10/1999 al 24/11/2006 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Della Ratta-Rinaldi Alberta (notaio in Milano) in data 06/10/1999 n. 2172 di Repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano, in data 22/10/1999 ai nn. 99759/67721.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2 **Lombardo Giovanni e D'avanzo Filomena** per la quota di 1/2 ciascuno proprietari da prima del 11.07.1993 (ventennio).

Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 P.E. Costruzione eseguita prima del 01.09.1967, circa 80 anni orsono dalla data odierna. Le modifiche interne sono state concesse con Autorizzazione Edilizia In Sanatoria (Cond. n° 1714, prot. n° 28555/5169 e Cond. n° 1715 prot. n° 5168).

7.2 Domanda di **abitabilità** (oggi agibilità) rilasciata in data anteriore al 01.09.1967 negli anni anteguerra non più reperibile presso gli uffici preposti.
Riferito limitatamente a: foglio. n° 25, mapp. 95, sub.33.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Rosmini, al civico, 11.

Composto da tre locali con cucina, un servizio igienico, ed accessori al piano secondo. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **68,32** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

(Signor xxxxxxxxxxxxxxxx, nato il 06.05.1975 a Shkoder (Albania), CF-PRLGMN75E06Z100D e signora xxxxxxxxxxxxxxxx nata il 11.01.1986 a Shkoder (Albania), CF-PRLZU86A51Z100F)

descrizione:

Fg. n. 9; Mapp. n. 372, Sub.5, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 3,5; posto al piano 1; rendita € 216,91.

Variazione del 01.10.1999 n. 368069.1/1999 in atti dal 01.10.1999 Fusione Evasione (Prot. 133570/89)

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

proprietà di terzi, vano scale, proprietà di terzi, parti comuni, cortile condominiale.

L'edificio è stato costruito circa nel 1930-40

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80 mt

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano primo					
Appartamento	68,32	1	68,32	Nord-ovest	Ristrutturato
Ripostigli	12	0,25	3	Sud	Ristrutturati in parte
Totale	80,32		71,32		
			Arr.71,00		
Totale			71,00Arr.		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):

materiale/tipologia: cls + pietre
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura):

materiale: mattoni pieni e forati.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura):

materiale: non conosciute

	Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Solai (struttura):	tipologia: latero cemento Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Muratura (struttura):	Tipologia: muratura portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni Condizioni: Sufficientemente conservata nelle facciate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: a falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno tamburato Condizioni : in buono stato rifatte da poco Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: gelosie, ante a battente in legno Condizioni: da riverniciare. Protezioni esterne: tapparelle Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Plafoni(componente edilizia):	materiale: plafonato con listelli in legno in parte verniciata e in parte con stabilitura. lo stato dei plafoni è buono Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pareti (interne):	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è buono. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale ceramica su quattro lati Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pavimenti : (componente edilizia):	ubicazione: in tutta la casa materiale : ceramica 30 x30 Cucina: ceramica rinnovata Pavimentazione bagno: ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta in legno di sicurezza Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antenna collettiva (componente edilizia):	tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antifurto (componente edilizia):	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Gas (impianto):	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni:non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante in buono stato Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Fognatura (impianto):	tipologia: non conosciuta o mista Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Telefonico (impianto):	tipologia: sottotraccia, centralino: presente, non attivo Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Citofonico (impianto):	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completi di quattro apparecchi (vasca) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Termico (impianto):	tipologia: impianto autonomo a gas condizioni: in buono stato Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Scala interna (componente edilizia):	tipologia: non presente rivestimento: === Condizioni: ==== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	Non presente Condizione: ===== Certificazioni: da richiedere all'amministratore Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	tipologia: presente solo nel locale soggiorno Condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Accessori:

A.1 Ripostigli

Identificati in Catasto come segue:

intestazione:

(xxxxxxxxxxxxxxxxxx+ xxxxxxxxxxxxxx)

descrizione: Trattasi di tre piccoli rustici, uno contiguo all'altro, con ingresso autonomo, posti a piano cortile, utilizzabili come ripostigli e/o ricovero biciclette e masserizie varie.

Fg. n. 25; Mapp. n. 553, Sub.706 Cat C/2; classe 1, consistenza 4,00mq; posto al piano -T; rendita € 7,85.

Fg. n. 25; Mapp. n. 553, Sub.707 Cat C/2; classe 1, consistenza 4,00mq; posto al piano -T; rendita € 7,85.

Fg. n. 25; Mapp. n. 553, Sub.708 Cat C/2; classe 1, consistenza 4,00mq; posto al piano -T; rendita € 7,85.

Rettifica di intestazione all'attualità del 13.11.2006, Voltura n° 89767.1/2006 in atti dal 01.12.2006 (prot. n° MI0743276).

Variazione Variazione del 01.01.1992 Variazione Del Quadro Tariffario.

Costituzione del 02.04.1970 n° 832/1970 in atti dal 18.10.1999 Istanza 6070/99.

Coerenze dei ripostigli in blocco unico, da nord in senso orario:

a nord mapp. n° 74, ad est altra proprietà, a sud cortile comune, ad ovest cortile

comune.

Caratteristiche descrittive

Pavimenti : Battuto di cemento unico.
(componente edilizia):

Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: a battente in lamiera
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima: Per la valutazione della unità immobiliare oggetto della presente Consulenza si è adottato il metodo della stima con metodo comparativo alla luce dei valori correnti in zona per beni consimili tenuto conto dell'ubicazione urbanistica, della esposizione, delle finiture, dello stato di conservazione e manutenzione, della destinazione d'uso, del grado d'accessibilità e di ogni altro elemento a favore e contro. Perciò per il bene in considerazione si è stimato un valore di € 1.550/mq, che moltiplicato per la sua superficie commerciale corrispondente a mq 71,32 dà come risultato un valore di mercato di € 110.546, che il CTU arrotonda ad € **110.000**.

8.2. Fonti di informazioni

Catasto di Milano,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di: Legnano
Rilevazione prezzi di mercato anno 2010 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2014

8.3.

Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	68,32	€ 105.896,00	€ 105.896,00
A.1	Ripostigli	a corpo	€ 4.104,00	€ 4.104,00
			€ 110.000,00	€ 110.000,00

8.4.

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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:

- € 16.500

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità:

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 93.500,00

Li, 30.09.2015

Il perito
Geometra Mazza Giuseppe