

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
BMW FINANCIAL SERVICE ITALIA SPA
contro

N. Gen. Rep. **1925/2013**

Giudice: Dott. SIMONA CATERBI
Custode Giudiziario: Dr. 000000000000000000

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. ANSELMO ESPOSITO
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5533
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 7735
C.F. SPSNLM55M28B098Z – P.IVA N. 08607220152

con studio in Milano –Via Pellizza da Volpedo n.14
Telefono 02 43912503 - Cellulare: 3355492162
e-mail: segreteria@studioarchitettoesposito.it



Bene immobile sito in LIMBIATE (MI)
Via Verona n. 9
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** con annessa Cantina al piano seminterrato sito in Via Verona, al civico, 9.
Composto da tre locali con cucina abitabile, un bagno e cantina composta da tre locali al piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie di mq **99**

identificato in Catasto come segue:

intestazione:

nata a il c.f. **- Prop. 1000/1000**

descrizione:

Fg. n. 22; Mapp. n. 6; Sub.701; Cat A/3; Classe 4; Consistenza vani 5,5; Posto al Piano T-S1; rendita € 441,87.

Variatione nel classamento del 04/04/2006 n. 22361.1/2004 in atti dal 04/04/2006 (prot. n. MI0220544) Variatione di classamento.

Frazionamento e fusione del 04/04/2005 n. 65023.1/2005 in atti dal 04/04/2005 (prot. N. 02488136) Frazionamento e fusione

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

cortile comune, via Verona e cortile comune, proprietà di terzi e parti comuni, cortile comune.

A.1 Box singolo

identificato in Catasto come segue:

intestazione:

nata a il c.f. **- Prop. 1000/1000**

Fg. n. 22; Mapp. n. 6; Sub.4; Cat C/6; Classe 5; Consistenza vani 28 mq; Posto al Piano T; Rendita Catastale € 86,76.

Variatione nel classamento del 01/04/2006 n. 21456.1/2006 in atti dal 01/04/2006 (prot. n. MI05212554) Variatione di classamento.

Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:

Stessa proprietà, via Verona e cortile comune, proprietà di terzi, cortile comune.

A.2 Terreno

identificato in Catasto come segue:

intestazione:

nata a c.f. **- Prop. 1000/1000**

Fg. n. 22; Mapp. n. 140; Classe Seminativo 1; Superficie ha are ca 00 20; Reddito Dominicale € 0,12, Agrari € 0,11.

Frazionamento n.180 in atti dal 25-09-1981.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale a traffico discretamente normale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: supermercati (buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), carabinieri (buono), asilo nido (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore, L. (buono), Ospedale (discreto), spazi verdi (buono).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): stazione ferrovie nord 1.600 circa e linee superficiali.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla esecutata

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 fondiario a favore della Hypo Alpe-Adria-Bank S.p.A. contro

importo ipoteca: € 130.000,00; firma del Dott. Massimiliano Tornambè (Notaio in Cinisello Balsamo MI) in data 27/06/2005, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II ai nn. 5915/22374, di repertorio Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.1. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da decreto ingiuntivo n. 17922/11 contro la a favore di BMW Financial Services Italia S.p. A., in persona dei procuratori speciali Sig. Fiedrich Segmueller e Dott. Giampiero Chirico; emesso in data 30.05.2011 a firma dell'avv.to Alberto Gamba; e da atto di precetto notificato in data 15.02.2013 trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II, in data 16.07.2013 ai nn. 67472/46238 n. 8256 di repertorio 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: dai controlli effettuati l'immobile risulta essere urbanisticamente conforme.

4.3.1. Conformità catastale: dai controlli effettuati è stata riscontrata difformità catastale: con diversa distribuzione interna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

dai documenti e dai controlli effettuati non si evincono ulteriori informazioni in merito.

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2011/12	€ 000,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2012/13	€ 000,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 000,00
Spesa straordinaria manutenzione tetto	€ 000,00
Cause in corso: nessuna	
Atti ablativi: nessuno	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita - atto a firma del Dott. Massimiliano Tornambè (Notaio in Cinisello Balsamo MI) in data 27/06/2005, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 14/07/2005 ai nn. 52011.1/2005, n. 5914 di repertorio;

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 dal 10/09/1990 al 27/06/2005 Frazionamento e Fusione del 04/04/2005 n. 65023.1/2005 prof. n. MI0288136.

6.2.2

6.2.3

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Le opere relative ad ampliamento e sopraelevazione ad abitazione e nuova costruzione ad uso recinzione prof. n. 26009 del 20/12/1962, si dichiara altresì che, presentazione domanda in data 05/04/1983 prof. n. 7857 per costruzione e modifica finestra rilasciata in data 06/06/1983; per opere di manutenzione straordinaria consistente nel frazionamento di villetta mediante la creazione di scala esterna e porta esterna - come da relazione tecnica del Geometra Ronzoni Danilo - è stata presentata al Comune di Limbiate, prof. n. 33331 del 09/12/2003.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** con annessa Cantina al piano seminterrato, sito in Via Verona, al civico, 9
Composto da tre locali con cucina abitabile, un bagno e cantina composta da tre locali al piano seminterrato.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie di mq **99**



Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

, nata a I c.f. - Prop. 1000/1000

Descrizione:

Fg. n. 22; Mapp. n. 6; Sub.701; Cat A/3; Classe 4; Consistenza vani 5,5; Posto al Piano T-S1; rendita € 441,87.

Variatione nel classamento del 04/04/2006 n. 22361.1/2004 in atti dal 04/04/2006 (prof. n. MI0220544) Variatione di classamento.

Frazionamento e fusione del 04/04/2005 n. 65023.1/2005 in atti dal 04/04/2005 (prot. N. 02488136) Frazionamento e fusione

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

cortile comune, via Verona e cortile comune, proprietà di terzi e parti comuni, cortile comune.

L'edificio è stato costruito nel 1962 con successivi interventi fino al 2003

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00m

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano rialzato					
Appartamento	78	1	78,0	Sud-Est	Ottimo stato
Balcone	11	0,30	3,30	Sud-Est	Ottimo stato
Cantina	60	0,30	18,0	Sud-Ovest	buona
Terreno	/	/	/		
Totale	149,00		99,30		
			Arr.99,00		
Totale			99,00.		

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: c.a.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):** materiale: c.a.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):** materiale: c.a.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):** tipologia: c.a.
Condizione: discrete
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):** tipologia: portante, con intonaco e finteccatura per esterni.
Condizioni: buone 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 : ottime
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno con doppi vetri.
Condizioni: ottime.
Protezioni esterne: tapparelle in pvc.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni(componente edilizia):* materiale: intonaco con idropittura
lo stato dei plafoni è ottimo.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne):* materiale: forati +intonaco+tinteggiatura.
Lo stato delle pareti è ottimo.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagno, materiale: ceramica monocottura.
ubicazione: cucina, materiale ceramica monocottura.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pavimenti :* ubicazione: in tutta la casa
(componente edilizia): materiale : ceramica monocottura.
- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: porta in legno blindata
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: in parte sottotraccia, tensione: 220V,
condizioni: funzionante.
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Fognatura (impianto):* tipologia: separata
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
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Termico (impianto): tipologia: termoautonomo
condizioni: sono stati rimossi elementi radianti e caldaia

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: termo autonomo.
Presente.

Ascensore(impianto): Non presente

Condizionamento (componente edilizia): Presente.

Accessori:

A.1 Box singolo

~~Identificato in Catasto come segue:~~

intestazione:

nata a _____ c.f. _____ - Prop. 1000/1000

Fg. n. 22; Mapp. n. 6; Sub.4; Cat C/6; Classe 5; Consistenza vani 28 mq; Posto al Piano T; Rendita Catastale € 86,76.

Variazione nel classamento del 01/04/2006 n. 21456.1/2006 in atti dal 01/04/2006 (prot. n. MI05212554) Variazione di classamento.

Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:

Stessa proprietà, via Verona e cortile comune, proprietà di terzi, cortile comune
E' posto al piano terra
Sviluppa una superficie complessiva di 30 mq

Caratteristiche descrittive

Pavimenti : Battuto di cemento unico
(Componente edilizia)
Portone d' ingresso: Porte a battente in legno
Si riferisce limitatamente a: corpo unico



A.2 Terreno

identificato in Catasto come segue:

infestazione:

(nata il 1 c.f. - Prop. 1000/1000

Fg. n. 22; Mapp. n. 140; Classe Seminativo 1; Superficie ha are ca 00 20; Reddito Dominicale € 0,12, Agrari € 0,11.

Frazionamento n.180 in atti dal 25-09-1981.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Stima per comparazione

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano i,
- Ufficio Tecnico del comune di Milano
- Agenzie immobiliari e mercato O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio – 2° semestre 2014

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore medio mq. commerciale	Valore commerciale complessivo
A	Appartamento	99,00	€ 1'900,00	€ 188'100,00
A1	box	a corpo		€ 25'000,00
				€ 313'100,00



8.4. Adegamenti 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:	- € 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.500,00
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: l'Unità immobiliare è divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 313.100,00 - € 1.500 = **€ 311.600,00** trecentoundicimilaseicento/00

€ 311.600,00

Milano 21 ottobre 2015

Il perito
Arch. Anselmo Esposito

