

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Banca Nazionale del Lavoro
contro

N. Gen. Rep. N. 2781/2013 riunita a RGE 2935/2011

Giudice: Dott. Sergio Rossetti
Custode Giudiziario:

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Maurizio Bucchia
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 4546
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 7786
C.F. BCCMRZ55M29F205E – P.IVA N. 07905690157

con studio in MILANO –Via Pergolesi n. 8
Telefono e fax 0270006513 / 02 71090280 - Cellulare: 335380392
e-mail: m.bucchia@archiworld.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice: Dott. Sergio Rossetti
Custode: non nominato
Perito: Arch. Maurizio Bucchia

**Bene immobile sito in Comune di Vaprio d'Adda
Via Della Vittoria n.05
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Della Vittoria , al civico,05 .
Composto da due locali con angolo cottura, un servizio, ed accessori al piano terzo. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **60,00** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

7

descrizione:

Fg. n. 5; Mapp. n. 372, Sub.13, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 4; posto al piano 3/S1; rendita € 216,91.

Variazione Toponomastica del 14.03.2011 n. 52648.1/2011 in atti dal 14/03/2011 (prot. n. MI0250719) Variazione toponomastica richiesta dal Comune

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

appartamento 12 di proprietà terza, pianerottolo e vano scale comuni, altro stabile, cortile comune.

- A.1 Box singolo** piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Box singolo sito in Via Maresciallo M. Campagnuolo snc.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Fg. n. 5; Mapp. n. 487, Sub.4 Cat C/6; classe 4, consistenza 14mq; posto al piano -T; rendita € 54,23. Via Maresciallo M Campagnuolo snc

Variazione toponomastica del 07.11.2013 n. 134552.1/2013 in atti dal 07/11/2013 -protocollo n. MI0587832- Variazione di toponomastica.

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

altro box proprietà terzi, corsia comune di manovra, altro box proprietà terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi-centrale a traffico discretamente sostenuto con parcheggi sufficienti e area pedonale in adiacenza alle scuole.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido verde, scuola elementare Ospedale Crotta Oltrocchi, e ufficio postale di Vaprio d'Adda (buono).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): 0,00

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dalla debitrice con figli

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. _____ a favore di **Mellorbanca spa** (CF 00651540585) atto a firma del Dott. Cortese Giovan Giuseppe (Notaio in Milano) in data 04/07/2006 al Rep n. 80170/13544, iscritta a Milano, presso la Conservatoria dei RR. Il in data **20/07/2006** ai nn. **116339/28424**

Importo capitale:

Importo ipoteca:

Riferito sia all'appartamento che al box.

4.2.1. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro i Sigg. _____

a favore di BNP Paribas Personal Finance spa con sede in Milano CF 0940400155; atto n. 14519 del 05/08/2011 a firma Studio Legale Alibrandi in Milano trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. Il, in data **12/09/2011** ai nn. **106068/64907**

Riferito al solo appartamento Fg. 5 Mapp. 372, Sub 13. Cat A/3

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro i _____

a favore di EMF-IT 2008-1 srl; atto n. 15346 del 26/07/2013 a firma Studio Legale Alibrandi in Milano ;trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. Il, in data **23/09/2013** ai nn. **85931/59323**

Riferito al solo Box Fg. 5 Mapp. 487, Sub. 4. Cat. C/6

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 2011/12 € 1.514,22

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2012/13 € 1.401,61

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: (31/12/13) nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 9.102,28

Di cui € 2.287,77 spese legali per decreto ingiuntivo n 120/2001 + 2 atti di precetto.

Spese straordinarie previste: nessuna

Cause in corso: nessuna

Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

per la quota di 1/2 ciascuno proprietari atti
04/07/2006 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Cortese
Giovan Giuseppe (Notaio in Milano) in data 04/07/2006 n. 80169/13543 di
repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano in data
20/07/2006 ai nn. 116338/61166
Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 per l'intera quota

- proprietario dal 25/09/1986 al 18/12/1990 per la quota di 1/2 assieme a
in forza di atto di

compravendita a firma del Dott. Luciano Amato (notaio in Trezzo
sull'Adda) in data 15/09/1986 n. 25107/2475 di repertorio, trascritto presso
la Conservatoria dei RR. Il di Milano in data 03/10/1986 ai nn. 63471/45816

- proprietario dal 02/02/1990 al 04/07/2006 anche per la rimanete quota
di 1/2 in forza di decreto di separazione consensuale del Tribunale di Milano
trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano in data 20/02/1990 ai
nn. 16067/12266

Riferito al solo appartamento.

6.2.2 per l'intera quota.

- proprietario dal 29/11/1990 al 04/07/2006 in forza di atto di
compravendita a firma del Dott. Luciano Amato (notaio in Trezzo
sull'Adda) in data 20/11/1990 n. 54908 di repertorio, trascritto presso la
Conservatoria dei RR. Il di Milano in data 18/12/1990 ai nn. 97446/69499

Riferito solo al box.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **Immobile ove è ubicato l'appartamento:** di edificazione anteriore al 1/09/1967

7.2 **Immobile ove è ubicato il box:** edificato in base alla concessione edilizia 98/1973
rilasciata in data 21/03/1974 e succ. variante n. 45 del 01/luglio 1976

7.3 **Abitabilità:** rilasciata del 30/12/1976

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via della
Vittoria, al civico, 5.

Composto da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno, al piano
primo con annesso vano cantina al piano scantinato. L'unità immobiliare
sviluppa una superficie lorda di mq **60,00** circa

Identificato in Catasto come segue:
infestazione:

descrizione:

Fg. n. 5; Mapp. n. 372, Sub.13, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 4; posto al
piano 3/S1; rendita € 216,91.

Variazione Toponomastica del 14.03.2011 n. 52648.1/2011 in atti dal 14/03/2011 (prof. n. MI0250719) Variazione toponomastica richiesta dal Comune

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

appartamento 12 di proprietà terza, pianerottolo e vano scale comuni, altro stabile, cortile comune.

L'edificio è stato costruito prima del 1967

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

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano primo					
Appartamento	60,00	1	60,00	Sud/nord	sufficienti
Balcone	3,00	0,50	1,50	Sud	sufficiente
Cantina	6,00	0,25	1,50		
Totale	69,00		63,00		
Totale			63,00		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: mattoni forati o doppio uni
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura): materiale: cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): tipologia: tipo gettato in opera
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura): tipologia: non portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni
Condizioni: Discretamente conservata nelle facciate
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: piano a terrazza
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno
Condizioni: dell'epoca di costruzione
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno verniciato vetro semplice
Condizioni: da migliorare con sostituzione ante e doppi vetri
Protezioni esterne: tapparelle
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Plafoni (componente edilizia): materiale: stabiilitura e varie mani di pittura
lo stato dei plafoni è discreto
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pareti (interne): materiale: forati +intonaco+tinteggiatura
Lo stato delle pareti è discreto è consigliabile il rinnovamento della tinteggiatura
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagno, materiale: ceramica buono rifatta
ubicazione: cucina, materiale ceramica d'epoca costruzione
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pavimenti (componente edilizia):* ubicazione: in tutta la casa graniglia
materiale : marmette dell'epoca
bagno: ceramica rifatta
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: alluminio anodizzato e vetro
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
alimentazione : gas metano per calda ietta acqua sanitaria
condizioni: funzionante
certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,
condizioni: funzionante, osoleto
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: 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 centralizzato
Corpi scaldanti: termosifoni tipo pesante verniciati
Certificazioni: da richiedere all'amministratore
Conduzione a cura Conduttore nominato da Amministrazione
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Scala interna (componente edilizia):	tipologia: scala rettilinea a 2 rampe rivestimento pedate e alzate : marmo Pianerottoli: granigliato Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	ACE : Classe energetica G (in allegato) Codice identificativo 15230-000282/12 Data: 06/12/2012 valido fino al 06/12/2022 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	Presente : riservato con chiave Condizione: buono Certificazioni: da richiedere all'amministratore Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	Non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Accessori:

A.1 Box singolo identificato in Catasto come segue:
infestazione:

descrizione:

Fg. n. 5; Mapp. n. 487, Sub.4 Cat C/6; classe 4, consistenza 14mq; posto al piano -T; rendita € 54,23. Via Maresciallo M Campagnuolo snc,

Variatione toponomastica del 07.11.2013 n. 134552.1/2013 in atti dal 07/11/2013 -protocollo n. MI0587832- Variatione di toponomastica.

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

altro box proprietà terzi, corsia comune di manovra, altro box proprietà terzi.

L'ingresso carrabile al box avviene da via Campagnolo, l'ingresso pedonale dalla via Cimitero Nuovo.

E' posto al piano terra:

Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq

Caratteristiche descrittive

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

Portone di ingresso
(componente edilizia): tipologia: basculante in lamiera verniciata
colore : marrone
Accesso al box: cancello carrabile metallico automatizzato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

la valutazione viene eseguita sulla base degli indici forniti dal Listino Dei Prezzi Degli Immobili di Vario d'Adda accertati presso la Borsa Immobiliare e pubblicati semestralmente a cura della Camera di Commercio di Milano in collaborazione con il CAAM (Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e Provincia) e

confrontati con le rilevazioni eseguite in loco dal sottoscritto sulla base di edifici analoghi.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Vaprio d'Adda,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2010 Preziario CAAM provincia di Milano 2° semestre 2011 confrontato col 2° semestre 2012
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2013

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	63,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00
A.1	Box singolo	a corpo	€ 10.000,00	€ 10.000,00
			€ 73.000,00	€ 70.000,00

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

- € 10.500

€ 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: appartamento non divisibile

Vendibile separatamente il box in quanto ubicato in altro complesso immobiliare ubicato a poca distanza

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 59.500,00

Il perito
Arch. Maurizio Bucchia