

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Contro

Sig. [REDACTED]
Sig.ra [REDACTED]

N. Gen. Rep. **2315 / 15**

Giudice: Dott. Simonetta Scirpo

ELABORATO PERITALE

Immobile pignorato sito nel comune di Segrate in Via Monzese n.50 , al
fg.9,mapp.61,sub.17.

Valore stimato € 138.000,00

(abbattimento del 5 %)

Prezzo base dell'asta € 131.000,00

Tecnico Incaricato: Dott.Agr. Fabrizio Gandini

Iscritto all'Albo degli Agronomi della Provincia di Milano al n. 841

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10469

C.F. GNDFRZ58A18C951N – P.IVA N. 05558810965

con studio in Milano –Via Anacreonte .n.7

Telefono e fax 02.26824047 – Cellulare:347.7120982

e-mail: fabrizio.gandini2@gmail.com

fabrizio.gandini@pec.it

Giudice: Dott. S. Scirpo
Custode: Dott. 000000000000
Perito: Dott. Agr. Fabrizio Gandini



Heimdall Studio- www. hestudio.it

**Bene immobile sito in Segrate (Mi)
Via Monzese n.50
Lotto unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA
VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Monzese ,
al civico, 50 .
Composto da un trilocale al piano primo con balcone , costituito da : soggiorno , cucina
, due camera da letto , un servizio igienico , un ripostiglio e uno solaio al piano quarto.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 81 circa.

Identificato in Catasto come segue:
intestazione:

- 1) [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] c.f.
[REDACTED]
2) [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] c.f.
[REDACTED]

Descrizione:

Fg. 9; Mapp. 61 , Sub. 17, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 5,5; posto al piano 1-4;
rendita € 411,87. Sup. catastale 81 mq.
Variazione del 09/11/2015 Inserimento dati di superficie.
Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:
altra u.i., cortile comune , altra u.i. , Via Monzese.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica e a traffico scarso .

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio (discreto), parco giochi
(presenti), scuola elementare (buono), scuola
materna (buono), scuola media inferiore (buono),
scuola media superiore (non rilevata) .
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione
primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): collegamento a Milano con autobus Linea 924
fermata a distanza di c.a 200 m.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dalla [REDACTED]
debitrice dai figli maggiorenni.

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 [REDACTED] e a favore di Banca Ucb Spa, iscritta in data 01.08.2006 ai nn. 126299/31530, a cura del Notaio Trezza Antonio del 26/07/2006 di rep. 59408/12967.
 Importo ipoteca: € 300.000,00
 Importo capitale: € 200.000,00

4.2.1. pignoramenti:

Pignoramento: contro i sig.ri [REDACTED] e a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa, Trascritta in data 12.10.2015 ai nn. 99348/64561. Grava sulla intera proprietà del bene oggetto di pignoramento.

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:** A seguito della richiesta di accesso agli atti presso sportello unico per l'edilizia – uff. visure atti del Comune di Segrate e rilascio copie si è verificata l'esistenza di:
 - Abitabilità del 22 .02. 1963 a seguito di richiesta della Rovagnasco Otto Spa.

4.3.2. **Conformità catastale:** l'unità immobiliare non presenta difformità rispetto alla scheda catastale di impianto .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Limitatamente alle spese condominiali su segnalazione dell'Amministratore a far data del 30 maggio 2016 l'ammontare delle spese residue ammontato ad euro 1810,83 . Mentre le spese medie ordinarie annue che gravano sull'immobile pignorato ammontano ad euro 2372.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

1) Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

2) [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Proprietari in comunione dei beni in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Trezza Antonio in data 26/07/2006 n. 59407/12966 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR.di Milano 2 in data 01/08/2006 ai nn.126298/66733.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 Con [REDACTED] trascritto a Mi. 2 in data 29/07/2005 ai nn. 119418/61839 detto immobile diviene di proprietà della [REDACTED].

6.2.2 L'immobile era pervenuto a [REDACTED] per la piena proprietà, da [REDACTED] mediante atto di fusione, trascritto a Mi. 2 il 23/08/1990 ai nn. 69992/50907.



7. PRATICHE EDILIZIE Rilasciate dal Comune di Segrate :

- Nulla osta di costruzione del 16.03.1961 n.400/60 a seguito di richiesta della Rovagnasco Otto Spa.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento sito in Via Monzese , al civico, 50 .

Composto da un trilocale al piano primo con balcone , costituito da : soggiorno , cucina , due camera da letto , un servizio igienico , un ripostiglio e uno solaio al piano quarto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda/commerciale di mq 81 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- 1) [redacted]
- 2) [redacted]

descrizione:

Fg. 9; Mapp. 61 , Sub. 17, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 5,5; posto al piano 1-4; rendita € 411,87. Sup. catastale 81 mq. Variazione del 09/11/2015 Inserimento dati di superficie.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:altra u.i., cortile comune , altra u.i. , Via Monzese.

L'edificio presenta un'epoca di costruzione risalente all'inizio del 1960.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,10 m

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano primo					
Appartamento	76,7	1	76,7		
Balcone	3,2	0,5	1,6		
Solaio piano quarto	10,5	0,25	2,62		
Totale			Arr. 81 mq.		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: mattoni pieni a gravità , secondaria sovrastruttura chiusura verticali e orizzontali in c.a.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



- Solai (struttura):** tipologia: misti in laterizio e calcestruzzo armato
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):** tipologia: portante ec.a. , con facciate in terranova lamato e contorni delle finestre e balconi in marmo.
Condizioni conservative della facciata buone .
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)** tipologia: a falda inclinata in laterizio e cls armato e tegole marsigliesi.
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 metallo e doppi vetri .
Protezioni esterne: tapparelle
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pavimenti : (componente edilizia):** ubicazione: in tutta la casa
materiale : ceramica

Cucina: ceramica
Pavimentazione bagno: ceramica
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Portone di ingresso (componente edilizia):** tipologia: porta in metallo
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.
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Fognatura (impianto):** Fognatura: comunale.
Condizioni: non ispezionata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



- Telefonico (impianto):* tipologia: non rilevato allacciamento.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Citofonico (impianto):* Tipologia: audio
condizioni: non funzionante
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
Condizioni : funzionante
Certificazioni: non conosciute
Bagno di due apparecchi
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: presenza di elementi radiante .
Centrale termica condominiale.
- Certificazione energetica: APE rileva la seguente CLASSE ENERGETICA dell'unità immobiliare :
E - EP gl nren 109, 45 KWh/m² anno.
- Ascensore(impianto) Non presente.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per comparazione con beni simili .

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del comune di Milano(Mi)
- Agenzie immobiliari ed mercato O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2015



8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore medio mq. commerciale	Valore commerciale complessivo
A	Appartamento	81	€ 1'700,00	€ 137.700,00
Arrotondato a				€ 138.000,00

Riduzione del valore del 5 % 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: € 6.900,00

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

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'unita immobiliare risulta indivisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 138.000,00 - (€ . 6.900) = € . 131.000 arr. (arrotondato a centotrentuno mila)

Il perito
dr. agr. Fabrizio Gandini

Allegati:

- Abitabilità.
- Atto di compravendita .
- Foto.
- Visura e scheda catastale.
- Ape

