

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

DOBANK S.P.A.
contro

N. Gen. Rep. **1108/2016**

Giudice: Dr. Angelini

Custode Giudiziario: SIVAG

Tecnico Incaricato: Arch. Tomaso Gray de Cristoforis
Iscritto all'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
e-mail: graydecrisoforis.6427@oamilano.it

TABELLA SINOTTICA

- **Dati catastali dell'immobile:**
- **A)** Fg. n. 56, Mapp. n. 307, Sub.14, Cat A/3; classe A3, consistenza vani 3; posto al piano 2-5; rendita € 240,15, ad uso residenziale.
- **Titolo di proprietà:** nato in _____ il _____ C.F. _____ per proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni
- **Stato di occupazione dell'immobile:**
libero
- **Valore dell'immobile:**

Sub.14	Mq.	€/mq.	quota	Mq.	valore
P.2/terrazza e soffitta	44,00	1.800	100%	44,00	€ 79.200,00
totale				44,00	€ 79.200,00
Totale ridotto			- 15%	143,26	€ 67.320,00

ELABORATO PERITALE



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

DOBANK S.P.A.
contro

N. Gen. Rep. **1108/2016**

Giudice: Dr. Angelini

Custode Giudiziario: SIVAG

Tecnico Incaricato: Arch. Tomaso Gray de Cristoforis
Iscritto all'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
e-mail: graydecrisoforis.6427@oamilano.it

TABELLA SINOTTICA

- **Dati catastali dell'immobile:**
- **A)** Fg. n. 56, Mapp. n. 307, Sub.14, Cat A/3; classe A3, consistenza vani 3; posto al piano 2-5; rendita € 240,15, ad uso residenziale.
- **Titolo di proprietà:** nato in _____ il _____ C.F. _____ per proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni
- **Stato di occupazione dell'immobile:**
libero
- **Valore dell'immobile:**

Sub.14	Mq.	€/mq.	quota	Mq.	valore
P.2/terrazza e soffitta	44,00	1.800	100%	44,00	€ 79.200,00
totale				44,00	€ 79.200,00
Totale ridotto			- 15%	143,26	€ 67.320,00

ELABORATO PERITALE



**Bene immobile sito in:
Via Breda 162, Milano (MI)**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Breda civico 162 b, così composta:
al piano 2 da ingresso, una camere, un servizio, locale con cucina abitabile, un balcone e piano 5 un solaio per una superficie lorda di mq **44,00** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

_____ nato in _____ il _____ C.F. _____ ; per
proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni

descrizione:

Fg. n. 56, Mapp. n. 307, Sub.14, Cat A/3; classe A3, consistenza vani 3; posto al piano 2-5; rendita € 240,15, ad uso residenziale.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico:

cortile al mappale 302, cortile comune 1 al mappale 307, vano scala e pianerottolo comune, appartamento al sub. 13

Coerenze del solaio in blocco unico:

cortile al mappale 302, cortile comune 1 al mappale 307, solaio al sub. 17, corridoio comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico intenso con parcheggi sufficienti
Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/industriale
Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), Farmacie Comunali (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (ottimo), parco giochi (assente), carabinieri Compagnia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore, (buono), supermercati (ottimo) Azienda Ospedaliera Civile (buono), spazi verdi (minimi), Aree Agricole circostanti (assenti)
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Collegamenti pubblici (Km) 0,7 km ATM MM

3. STATO DI POSSESSO

Occupato da Giannetto Andrea, debitore.

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. trascrizioni:

Ipoteca volontaria: contro _____ nato in _____ il _____ C.F. _____ iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano 1 il 04/04/2007 ai numeri 24458/5503 in forza di atto di rogito a firma del Notaio _____ in data 02/04/2007 ai numeri 14894/9919 e a favore di _____ C.F. _____ per una cifra di € 296.000,00 dei quali € 148.000,00 di capitale.

Pignoramento: contro _____ nato in _____ il _____ C.F. _____ per proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni iscritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio Milano 1 il 30/05/2016 ai numeri 35825/24495 e a favore di _____ C.F. _____

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: presente

4.3.1. Conformità catastale: presente

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2013/14	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16	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:	non pervenute
Spesa straordinaria manutenzione tetto	nessuna
Cause in corso:	nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

_____ nato in _____ il _____ C.F. _____ per proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni in forza di Notaio _____ in data 02/04/2007 ai numeri 1.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ e _____ nata a _____ il _____ C.F. _____ per titoli anteriori il ventennio (provenienza atti trascritti a Milano 1 il 12/10/1984 ai n°42600/31946

6.2.2 _____ nato in _____ il _____ C.F. _____ nata _____ il _____ C.F. _____ in forza di atto giudiziario trascritto in data 14/06/2001 a Milano 1 ai n° 5576/2001



7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 P.E. In attesa di consegna da parte del Comune di Milano

Descrizione appartamento di cui al punto A

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Breda civico 162 b, così composta:
al piano 2 da ingresso, una camere, un servizio, locale con cucina abitabile, un balcone e piano 5 un solaio per una superficie lorda di mq **44,00** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

_____ nato in _____ il _____ C.F. _____ per
proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni

descrizione:

Fg. n. 56, Mapp. n. 307, Sub.14, Cat A/3; classe A3, consistenza vani 3; posto al piano 2-5; rendita € 240,15, ad uso residenziale.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico:

cortile al mappale 302, cortile comune 1 al mappale 307, vano scala e pianerottolo comune, appartamento al sub. 13

Coerenze del solaio in blocco unico:

cortile al mappale 302, cortile comune 1 al mappale 307, solaio al sub. 17, corridoio comune

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute

Strutture verticali (struttura): materiale: mattoni pieni

Travi (struttura): materiale: c.a.

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

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

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a falda

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

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: vetro con ante a battente legno
Condizioni: scarsa



<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e varie mani di pittura lo stato dei plafoni è scarso
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è scarso
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale ceramica su tre lati
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa materiale : piastrelle Cucina: piastrelle Pavimentazione bagno: ceramica
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in legno
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: assente
<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>	assente
<i>Citofonico (impianto):</i>	presente
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completi di quattro apparecchi (doccia)
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo condizioni: non verificata
<i>Scala esterna(componente edilizia):</i>	tipologia: presente rivestimento: pietra Condizioni: buone



Certificazione energetica: assente

Ascensore(impianto) assente

Condizionamento (componente edilizia): 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 proprietà 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

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del comune di Milano (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - o Rilevazione prezzi di mercato anno 2016 Prezziario Borsa Imm.re di Milano e provincia
 - o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2016

8.3.Valutazioni corpi

Sub.14	Mq.	€/mq.	quota	Mq.	valore
P.2/terrazza e soffitta	44,00	1.800	100%	44,00	€ 79.200,00
totale				44,00	€ 79.200,00
Totale ridotto			- 15%	44,00	€ 67.320,00



8.4. Adeguali 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:

- € 11.880,00

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

Nessuna

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

Nessuno

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

€ 67.320,00

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, 20/01/2017

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



ALLEGATI PERITALI

- 1) descrizione del bene – catastale
- 2) planimetria catastale/concessione edilizia/abitabilità
- 3) visura catastale
- 4) fotografie
- 5) Banca dati delle quotazioni immobiliari
- 6) Comunicazioni alle parti
- 7) Attestazione di invio copie della relazione tecnica



**Bene immobile sito in Milano (MI)
Via Breda 162**

- 1) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Breda civico 162 b, così composta:
al piano 2 da ingresso, una camere, un servizio, locale con cucina abitabile, un balcone e piano 5 un solaio per una superficie lorda di mq **44,00** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

_____ nato in _____ il _____) C.F. J _____ per
proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni

descrizione:

Fg. n. 56, Mapp. n. 307, Sub.14, Cat A/3; classe A3, consistenza vani 3; posto al piano 2-5; rendita € 240,15, ad uso residenziale.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico:

cortile al mappale 302, cortile comune 1 al mappale 307, vano scala e pianerottolo comune, appartamento al sub. 13

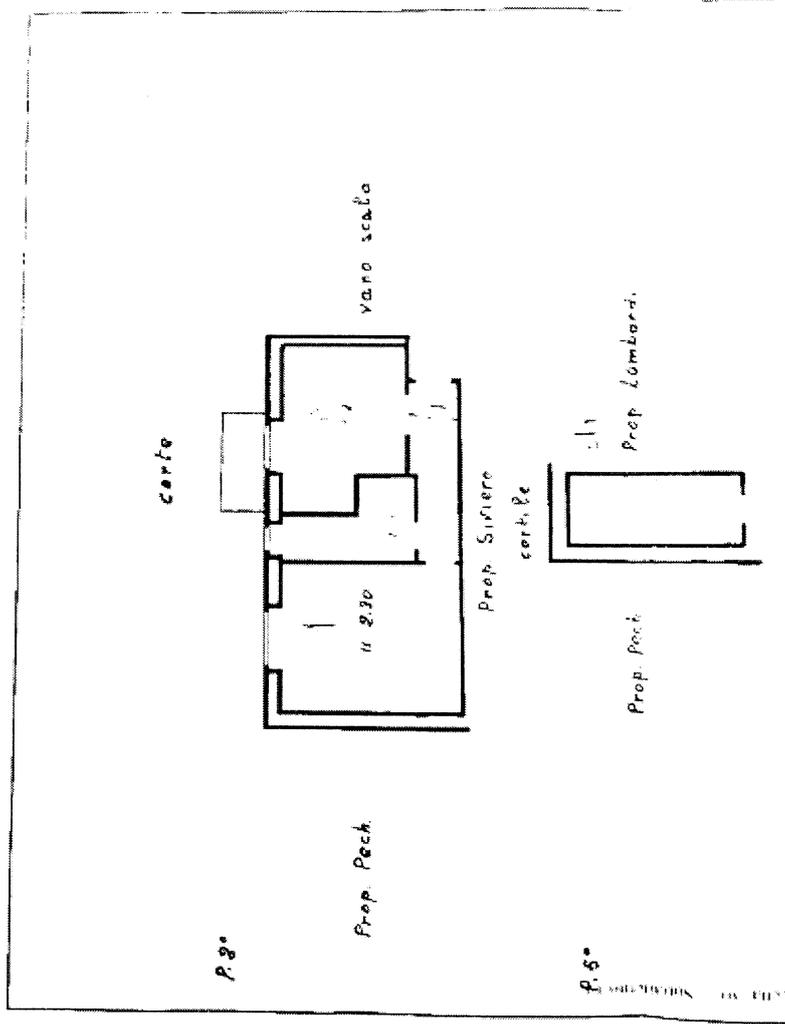
Coerenze del solaio in blocco unico:

cortile al mappale 302, cortile comune 1 al mappale 307, solaio al sub. 17, corridoio comune

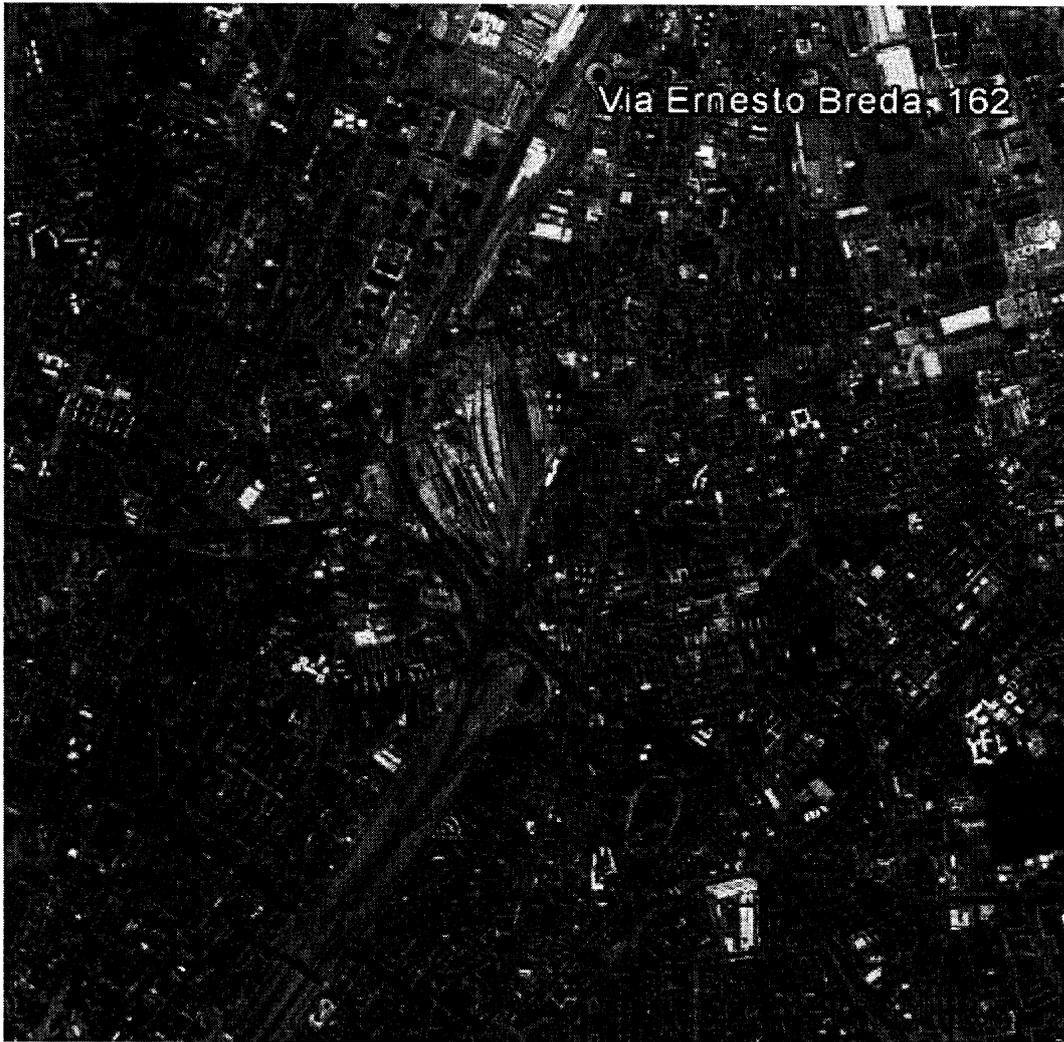


2) planimetria catastale

MINISTERO DELLE FINANZE **161598**
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Pianimetria dell'immobile situate nel Comune di **Milano**
Ditta **Bagatti Leopoldo**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio **Tecnico Catastale**



4) fotografie del bene



vista aereofotogrammetrica del bene in Via Breda , Milano

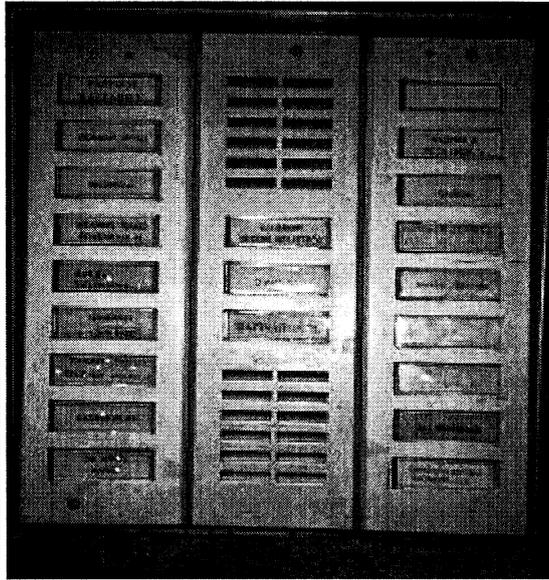


Ingresso dalla civica Via Breda

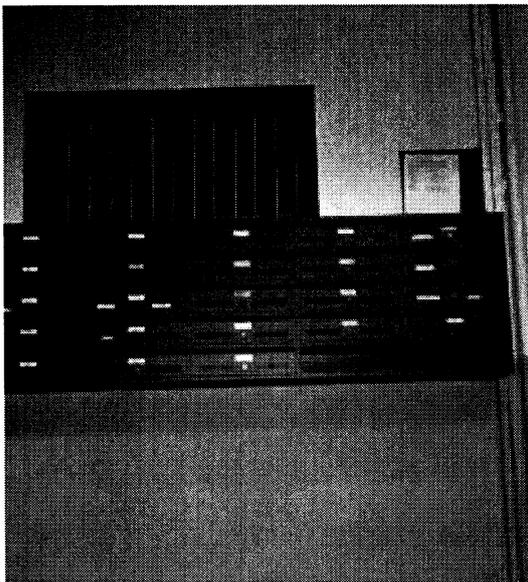




Ingresso condominiale



citofono condominiale



Cassetta della posta



Scale condominiali





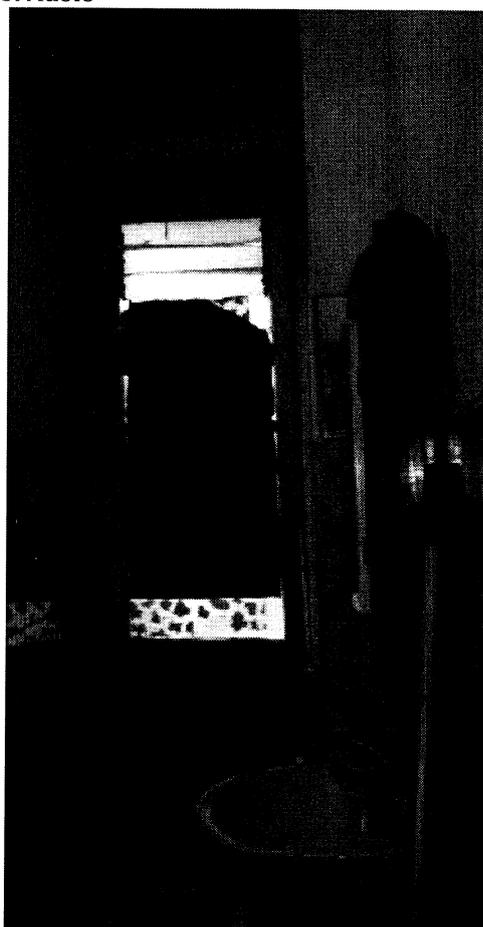
Porta di primo accesso



corridoio



Cucina

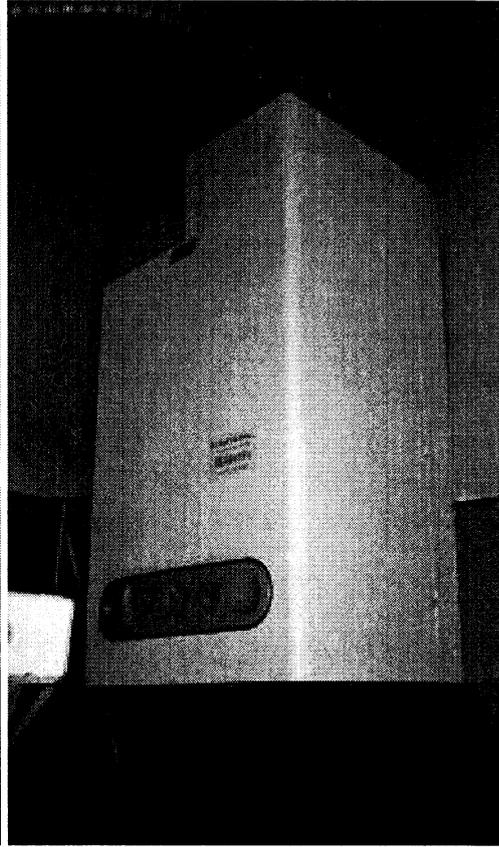


bagno

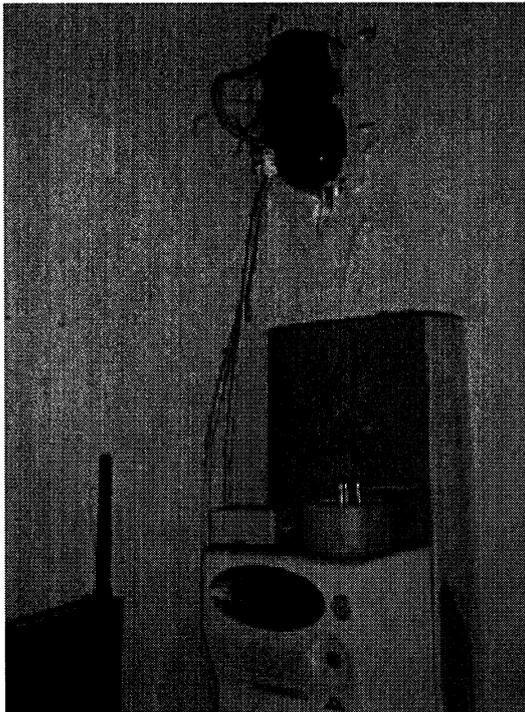




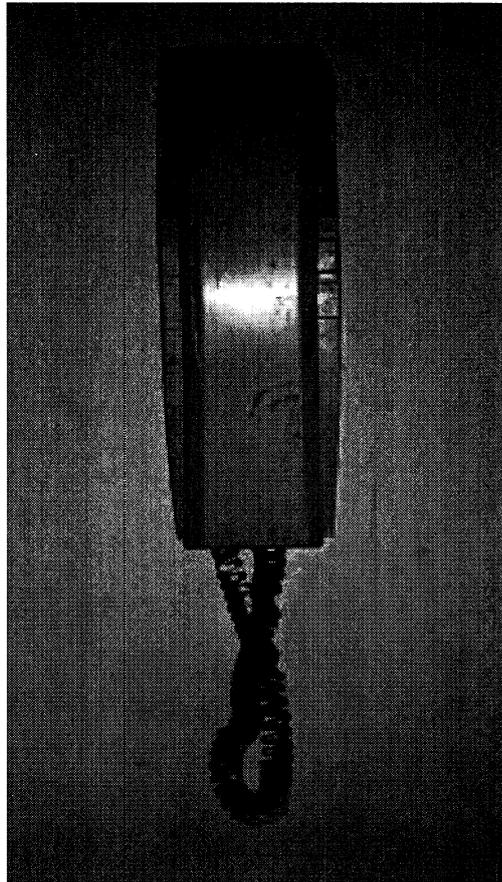
camera



bruciatore autonomo



Contatore elettrico



citofono



5) Banca dati delle quotazioni immobiliari

L'Agenzia Il tuo profilo fiscale Cosa devi fare Strumenti Documentazione Servizi online

Trovami in Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferia/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Codice di zona: D35

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

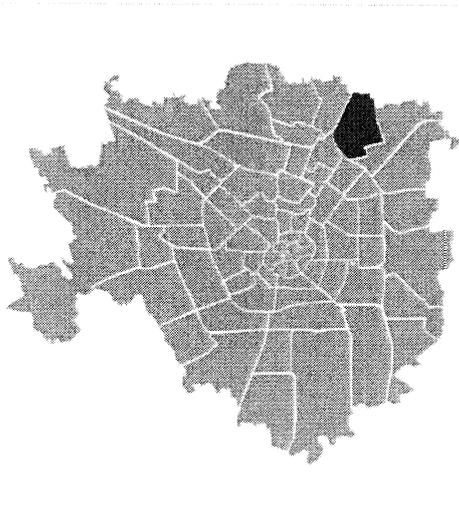
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2350	3400	L	8	10,8	L
Abitazioni civili	NORMALE	1850	2350	L	6,5	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1800	2300	L	6,3	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1650	1800	L	5,2	6,2	L
Box	NORMALE	1400	2000	L	5,5	8	L



Servizi Immobiliari e per l'Edilizia
 www.temamilano.it

Home | Servizio GRAY DE CRISTOFORIS - LOGOUT

Zona » Turro-Precotto



Tipologia: Compravendita Locazione

Semestre:

1° semestre 2016

Zona » Turro-Precotto » Compravendita » 1° semestre 2016

	Minimo	Massimo
Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B (€/mq)	2.600	3.400
Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, di epoca e di pregio (€/mq)	2.400	3.200
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (€/mq)	1.950	2.800
Boxes (€/corpo)	23.000	28.000
Negozi (€/mq)	1.500	2.300
Uffici (€/mq)	1.600	2.100
Uffici in stabili direzionali (€/mq)	2.200	2.750
Capanconi/Offici nuovi o ristrutturati (€/mq)	800	1.150
Capanconi/Offici vecchi (€/mq)	500	850
Depositi/Magazzini S.p.p. (€/mq)	500	750
Laboratori (€/mq)	1.000	1.400

Andamento qualitativo dei prezzi riferito alla tipologia
 "Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B"

