

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

Sig. XXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **1409/2016**

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode Giudiziario: Avv. Furio Savanco

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Ing. Maria Luisa Brusa

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 17606

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 11645

C.F. BRSM66L56H264F – P.IVA N. 11305560150

con studio in Rho (MI) – Via Monte Rosa .n.8
Telefono e fax 02/9303513 - Cellulare: 335/6146786
e-mail: marialuisabrusa@gmail.com

Bene immobile sito in Nerviano (MI)
Via I. Gardella n. 2/6
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Box** sito in Via I. Gardella, al civico, 2/6, posto al piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **16,30** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

xxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx – cod. fisc: xxxxxxxxxxxxxxxxx - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

descrizione:

Fg. n. 19; Particella n. 437, Sub. 31, Cat C/6; classe 5, consistenza 15 mq.; posto al piano S1; rendita € 216,9138,73.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
superficie.

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

proprietà di terzi, proprietà di terzi; corsello comune; proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi-periferica a traffico discretamente sostenuto con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (non verificato), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), supermercati (discreto), Ospedale (buono), spazi verdi Aree Agricole (buono).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): 5 Km

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dalla sig.ra Elisa Arcadu senta titolo

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:

ipoteca volontaria: contro il sig. xxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxx atto a firma del Dott. Franco Rossi (Notaio in

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi

Custode: Avv. Furio Savanco

Perito: Ing. Maria Luisa Brusa

Parabiago) in data 22/07/2005 al Rep n. 57313/6388, iscritta, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 27/07/2005 ai nn. 115937/30279

Importo capitale: € 190.000,00

Importo ipoteca: € 380.000,00

Durata: 20 anni

Riferito limitatamente a corpo unico.

Ipoteca legale: contro il sig. xxxxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx atto del 26/03/2007, Rep n. 4468/68, iscritta, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 04/04/2007 ai nn. 51249/12488

Importo capitale: € 120.618,89

Importo ipoteca: € 251.237,78

Riferito limitatamente a corpo unico.

Ipoteca legale: contro il sig. xxxxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx atto del 29/09/2008, Rep n. 6009/68, iscritta, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 06/10/2008 ai nn. 145124/30296

Importo capitale: € 144.382,12

Importo ipoteca: € 288.764,24

Riferito limitatamente a corpo unico.

Ipoteca legale: contro il sig. xxxxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx atto del 12/05/2009, Rep n. 6862/68, iscritta, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 18/05/2009 ai nn. 59227/11662

Importo capitale: € 94.540,83

Importo ipoteca: € 189.081,66

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento immobile contro il sig. xxxxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; atto n. 23109 del 18/05/2016; trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il, in data 14/06/2016 ai nn. 67298/42762

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

4.3.2. **Conformità catastale:** Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16 € 31,96

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17 € 31,03

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/78 € 45,04

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

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento al biennio antecedente alla vendita: € 000,00

Spesa straordinaria manutenzione tetto € 000,00

Cause in corso: nessuna

Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 proprietario dal 22/07/2005 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Rossi Franco (notaio in Milano) in data 22/07/2005 n. 57312 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 27/07/2005 ai nn. 115936/59839.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 proprietaria dal 08/07/2003 al 22/07/2005 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Rossi Franco (notaio in Milano) in data 08/07/2003 n. 52745/5558 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 17/07/2003 ai nn. 109110/65425.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 proprietaria dal 17/01/1991 al 08/07/2003 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Artidoro Solaro (notaio in Milano) in data 17/01/1991 n. 84921 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 07/02/1991 ai nn.14169/11489.

Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Concessione edilizia n. 72/2000 del 21/01/2002; denuncia di inizio attività n. 42/2004 del 01/06/2004; denuncia di inizio attività n. 193/2004 del 18/12/2004.

7.2 Domanda di **abitabilità** (oggi agibilità) presentata in data 06/09/2005, attestata con presa d'atto in data 24/03/2006 prot. n. 9242.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Box sito in Via I. Gardella, al civico, 2/6, posto al piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **16,30** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx - cod. fisc: xxxxxxxxxxxxxxxxx - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

descrizione:

Fg. n. 19; Particella n. 437, Sub. 31, Cat C/6; classe 5, consistenza 15 mq.; posto al piano S1; rendita € 216,9138,73.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
superficie.

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

proprietà di terzi, proprietà di terzi; corsello comune; proprietà di terzi.

L'edificio è stato costruito nel 2002

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,52m

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Seminterrato					
Box	16,30	1	16,30	Sud	Normali
Totale			16,00Arr.		

Caratteristiche descrittive:

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

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

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

Solai (struttura): tipologia: Predalles
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura): tipologia: Blocchi di cemento
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: non presente
Condizioni : =====
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: Porta basculante in metallo
Condizioni: Buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Plafoni(componente edilizia): materiale: Lastre di calcestruzzo
lo stato dei plafoni è discreto
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pareti (interne): materiale: non presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Rivestimento (componente edilizia): ubicazione: non presente
ubicazione: =====
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pavimenti : ubicazione: in tutta la il box
(componente edilizia): materiale : battuto di cemento
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: porta basculante in metallo
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Antenna collettiva (componente edilizia): tipologia: non presente
Condizione: =====
Certificazione =====
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Antifurto (componente edilizia): tipologia: non presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Gas (impianto): alimentazione: non presente
condizioni: =====
certificazioni: =====
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): tipologia: non presente
Fognatura: =====
Condizioni: =====
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Telefonico (impianto): tipologia: non presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Citofonico (impianto): Tipologia: non presente
condizioni: =====
Certificazioni: =====
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Idrico (impianto): alimentazione: non presente
Condizioni : =====
Certificazioni: =====

Termico (impianto): tipologia: non presente
condizioni: =====
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: =====
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Condizionamento (componente edilizia): tipologia: non presente
Condizioni: =====
Certificazioni: =====
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Comparativo diretto

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del comune di Nerviano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato Borsa Immobiliare di Milano;
 - Casa.it; immobiliare.it;

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Box singolo	a corpo	€ 13.000,00	€ 13.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 650,00
Rimborso spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	- € 000,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 000,00
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'immobile non 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 **€ 12.350,00**

Rho, li 08/10/2018

Il perito
Ing. Maria Luisa Brusa

Allegati:

Estratto mappa;
Visura catastale;
Titolo di provenienza;
Prospetto spese condominiali;
Rilievo fotografico;
Quotazioni immobiliari;