

25.000,00

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONDOMINIO VERITA' 10

contro

sig.

Con l'intervento di : BANCA POPOLARE DI SONDRIO soc. coop. per azioni
N. Gen. Rep. **2773/2017**

Lotto 001 <u>Appartamento:</u>	Valore di stima	€. 105.000,00
	Abbattimento 5%	€. 5.250,00
	Spese condominio ultimo biennio	€. 5.029,00.

Prezzo base asta 1/1 piena prop. arr. €. 95.000 (novantacinque mila).

Lotto 002 <u>Box :</u>	Valore di stima	€. 27.000,00
	Abbattimento 5%	€. 1.350,00
	Spese condominio ultimo biennio	€. 500,00.

Prezzo base asta 1/1 piena prop. arr. €. 25.000 (venticinque mila).

Giudice: Dott.ssa S. Caterbi

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. ssa S. Caterbi

Custode: avv. Valentina Odero

Perito: Dott. Agr. Fabrizio Gandini



Beni immobili siti in Milano

ELABORATO PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA :

A. LOTTO 001 – quota indivisa di 1/1 della piena proprietà di appartamento sito nel Comune di Milano in Via Don Giovanni Verità n. 10

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

1) _____ nato a _____ .c.f _____ Proprietà
per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Descrizione:

Fg. n. 131; Mapp. n. 36, Sub. 26, Cat A/3; classe 7, consistenza 2 vani; piano 5 ; sup. catastale 35 mq. rendita € 444,15.

Variazione del 09/15/2015 inserimento dei dati di superficie.

B. LOTTO 002 - quota indivisa di 1/1 della piena proprietà di box sito nel Comune di Milano in in Via Don Giovanni verità n. 10 .

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

1) _____ nato a _____ il _____ .c.f _____ - Proprietà
per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Descrizione:

Fg. n. 131; Mapp. n. 36, Sub. 81, Cat C/6; classe 8, piano S2; consistenza 13 mq.; rendita € 148,38.

Variazione del 09/15/2015 inserimento dei dati di superficie.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semiperiferica a traffico limitato .

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio (discreti), parco giochi , servizi scolastici presenti ,Università Politecnico Bovisa .

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): varie linee di superficie .

3. STATO DI POSSESSO

I Lotti 001. 002, sono tenuti a disposizione/occupati dal sig. Pavanello Alessandro .

Giudice: Dott.ssa S. Caterbi
Custode: avv. Valentina Odero
Perito: Dott. Agr. Fabrizio Gandini



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**

4.1.3. 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.

Dati desunti da certificazione notarile ventennale a far data al 19.03.17 .

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale per euro 73.796,90 a favore

iscritta a Milano 1 in data 08/08/2013 ai nn. 43225/6787 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Monza in data 10 luglio 2013 n. 10354 , sulla intera piena proprietà delle u.i. site a Milano identificate al fg. 131 , part. 36 , sub. 26 e sub. 81.

Ipoteca volontaria a favore di _____ **per euro** _____ iscritta a Milano 1 in data 04/11/2009 ai nn. 63366/13188 in forza di mutuo fondiario di euro 128.000,00 in forza di atto del notaio _____ in data 29 ottobre 2009 rep.n. 33393/8532 , sulla intera piena proprietà delle u.i. site a Milano identificate al fg. 131 , part. 36 , sub. 26 e sub. 81

Nessuna

4.2.2. pignoramenti: contro il Sig.

c.f.!

e a favore del Condominio Verità , sulle u.i. site a Milano identificate al fg. 131 , part. 36 , sub. 26 e sub. 81 ,trascritto a Milano 1 in data 28.12.2017 ai nn. 92806/63198.

Pignoramento eseguito per la somma di Euro 10.952,33 oltre interessi e spese successive.

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 Milano, in data 25 maggio 2018 veniva visionato il fascicolo e non risultavano reperibili le pratiche edilizie inerenti lo stato concessionato e l'agibilità del fabbricato.

Si segnala, che l'atto notarile indica sulla base delle dichiarazioni della parte venditrice l'esistenza della seguente documentazione :

- D.I.A. per ricostruzione fabbricato presentata in data 2 dicembre PG 847.954/2003.
- Successive varianti essenziali in data 10 marzo 2004 PG 269.356/2004;
- Per recupero sottotetto in data 28 febbraio 2006 , PG 194.144/2006 ;
- Per variante essenziale cambio di destinazione d'uso in data 26 luglio PG 740.402/2006
- Per variante non essenziale in data 16 ottobre 2006 PG 969.571/2006.
- Fine lavori e contestualmente richiesta di certificato di agibilità in data 26 febbraio 2007 PG 194.848/2007.

4.3.2. Conformità catastale: A seguito del sopralluogo effettuato si è potuto verificare la conformità tra la scheda catastale di impianto e lo stato dei luoghi per i **LOTTI 001 e 002.**



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE : INSOLUTI CONDOMINIALI

Gli immobili identificati a lotti 001 e 002 (appartamento e box) a far data dal 06/06/2018 sono gravato da un saldo che assomma a € . 20.115,19.

Le spese ordinarie annue medie complessive gravanti su entrambi gli immobili (preventivate nella gestione ordinaria 2017/18) ammontano ad € . 2.764,50 , di cui mediamente le spese annue preventivate poste a carico del box si aggirano sui € . 250,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari e precedenti proprietari (nel ventennio):

Gli immobili identificati ai lotti : 001, 002, sono pervenuti al sig.

per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita dalla sig.ra _____ firma del Dott. _____ in data 29/10/2009 rep. n. 33392/8531 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. di Milano 1 in data 04/11/2009 ai nn. 63365/40938.

Alla sig.ra _____ detti immobili pervennero in forza di assegnazione a socio per scioglimento della società _____ in autentica del Notaio _____ in data 04.07.2008 rep.n. 70944/12039, trascritto a Milano 1 in data 16.07.2008 ai nn. 43353/26210.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non reperibili .

Descrizione appartamento LOTTO 001

Quota indivisa di 1/1 della piena proprietà appartamento sito nel Comune di Milano in Via Don Giovanni Verità , al civico 10.

Composto da un immobile al piano quinto, con ingresso , servizio igienico, unico vano adibito con angolo cottura e letto. L'immobile presenta una altezza media di ml. 2,70. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato e sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 35 circa. L'edificio presenta un'epoca di costruzione risalente al 2005.

intestazione:

intestazione:

1) _____ nato a milano il _____ c.f. _____ - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

descrizione:

Fg. n. 131; Mapp. n. 36, Sub. 26, Cat A/3; classe 7, consistenza 2 vani.; piano 5 ; sup. catastale 35 mq. rendita € 444,15.

Variazione del 09/15/2015 inserimento dei dati di superficie.

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

Altra u.i. cortile comune, altra u.i., ente comune.



Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	35	1	35		
Totale			35mq.		

Descrizione box LOTTO 002

Quota indivisa di 1/1 della piena proprietà di box sito nel Comune di Milano in Via Don Giovanni Verità , al civico 10.

Composto da un box posto al piano secondo interrato.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

..... nato a il c.f. Proprietà per 1/1
in regime di separazione dei beni.

Descrizione:

Fg. n. 131; Mapp. n. 36, Sub. 81, Cat C/6; classe 8, piano S2; consistenza 13 mq.; rendita € 148,38.

Variazione del 09/15/2015 inserimento dei dati di superficie.

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

Altra u.i. altra u.i. parti comuni, corsia di accesso ai box.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
BOX	13	1	13		
Totale			13		



**CARATTERISTICHE
DESCRITTIVE fabbricato
per LOTTI 001,002 :**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: mattoni pieni a gravità, sovrastruttura chiusura verticali e orizzontali in c.a e acciaio. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: latero cemento Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: portante, intonaco civile e parte con mattoni a vista per esterni. Condizioni conservative della facciata : ottime Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura(struttura rivestimento)</i>	tipologia: a falda latero cemento Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni :</i>	tipologia: ante a battente in legno e vetro Condizioni : buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni :</i>	tipologia: ante a battente metallo.



VALUTAZIONE della quota piena proprietà dei beni ai LOTTI: 001, 002.**8.1 Criterio di stima**

Per comparazione con beni simili per la valutazione del valore della piena proprietà.

Si ritiene attribuire un valore medio ordinario al mq. per l'appartamento pari ad €. 3.000 .

Mentre per il box si stima un valore medio ordinario a corpo pari ad €. 27.000.

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 - 2° semestre 2017

8.3. Valutazioni corpi

LOTTO	Immobili sup.commerciali, mq.		Valore medio mq. commerciale	Valore commerciale complessivo
001	Appartamento	35 mq.	€. 3.000	€. 105.000
002	BOX	13 mq.	A corpo	€. 27.000
				€. 132.000

Adeguamenti e correzioni della stima.

Riduzione dei valori del 5% per assenza di garanzia e per vizi :

Lotto 001 : €. 5.250

Lotto 002 : €. 1.350

Decurtazione spese condominiali biennio (2016/17 e 2017/18).

Lotto 001 : €. 2514,5 x 2= €. 5029

Lotto 002 : €. 250 x 2 = €. 500

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna



Giudizio di comoda divisibilità: le unità immobiliari risultano indivisibili

8.5. Prezzo base d'asta dei lotti

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

Lotto 001 : €. 105.000 – (€. 5.250+ €5.029) = €. 94.721 arr. a €. 95.000.

Lotto 002 : €. 27.000 – (€. 1.350+ €500) = €. 25.150 arr. €. 25.000 .

Lotto 001 : €. 94.721 = prezzo base asta arr.€. 95.000 appartamento.

Lotto 002 : €. 25.150 = prezzo base asta arr.€. 25.000 box.

L' Esperto nominato
dott. agr. Fabrizio Gandini

Allegati alla relazione peritale:

- Foto immobili LOTTO 001, 002.
- Atto d'acquisto immobili.
- Schede catastali e visure.
- Istanza di liquidazione.

