

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

SEZIONE ESECUZIONI
BANCO BPM S.P.A.
contro

N. Gen. Rep. **600-18**

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Daniela Nasta

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12149
C.F. NSTDLT69H53F205Y – P.IVA N. 03442420968

con studio in Monza –Via Fratelli Bandiera .n.5
Cellulare: 347.2964989
e-mail: nastafreddi@libero.it



Architetto Daniela Nasta

**Bene immobile sito in Milano
Viale Bligny n. 42
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento composto da un locale oltre servizio** sito in viale Bligny, 42, posto al piano quinto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **27,00** circa, compreso la superficie con altezza inferiore ai cm 150.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 di nato a ,
C.F.:

descrizione:

Fg. 526; Mapp. 103, Sub. 71, Zona 2, Cat A/5; classe 2, Vani 1, Sup. Catastale 25;
rendita € 64,56.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/07/2005 Nota presentata con Modello Unico
in atti dal 25/07/2005 Repertorio n.: 95752 Rogante: QUAGLIATA VITTORIO Sede:
SESTO SAN GIOVANNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 30225.1/2005)

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:
corridoio comune da cui si accede, unità di proprietà di terzi, cortile comune,
proprietà di terzi e vano scala comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona semicentrale, a traffico sostenuto, con parcheggi
insufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Servizi offerti dalla zona: zona sufficientemente servita: mezzi pubblici, negozi
al dettaglio.

Collegamenti pubblici: mezzi pubblici

3. STATO DI POSSESSO

L'appartamento è occupato senza 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: **Nessuno**

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese
della procedura**

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante a garanzia di un mutuo contro



; atto del Dott. Vittorio Quagliata (in Sesto San Giovanni)
in data 12/7/2005 al Rep. n. 95753/13316; A FAVORE di Banco
Popolare di Verona e Novara srl-Società Cooperativa a
Responsabilità limitata con sede a Verona; iscritta a Milano I, presso la
Conservatoria dei RR. Il in data 20/07/2005 ai nn. 54768/13586
Importo capitale: € 110.000,00
Importo ipoteca: € 220.000,00
Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

Iscrizione legale: derivante a garanzia di un mutuo contro i
atto emesso da Esatri Esazione Tributi s.p.a. in data
21/06/2006 al Rep. n. 3925/68; A FAVORE di Esatri Esazione Tributi s.p.a.
con sede a Milano; iscritta a Milano I, presso la Conservatoria dei RR. Il
in data 07/07/2006 ai nn. 54424/11884
Importo capitale: € 12.614,08
Importo ipoteca: € 25.228,16
Riferito limitatamente all' immobile oggetto della perizia.

4.2.2. pignoramenti:

Atto di pignoramento a carico di _____ a favore di
Banco BPM s.p.a. con sede a Milano, CF 09722490969; atto n. rep. 8956
del 23.03.2018 a firma dell' Avv. Achille Saletti & Associati in Milano;
trascritto a Milano I, presso la Conservatoria dei RR. Il in data
28/03/2018 ai nn. 25368/18056.
Riferito limitatamente all' immobile oggetto della perizia.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistica-edilizia: L'immobile in oggetto non è
conforme alla planimetria comunali. E' stato creato un locale bagno
che deve essere modificato, in quanto necessita di un antibagno per
rispettare le normative igieniche sanitarie e realizzare un tavolato o
arredo fisso per limitare la superficie con altezza inferiore a 150 cm.
E' necessario depositare una pratica di parziale sanatoria al comune
di Milano. Costi da sostenere: Euro 2.500,00 per la pratica edilizia oltre
Euro 1.000,00 per la sanzione; Euro 1.300,00 circa per le opere da
realizzare.

4.3.2. Conformità catastale: L'immobile in oggetto non è conforme alla
planimetria catastale. E' necessario depositare una variazione
catastale. Costi da sostenere Euro 500,00 inclusi i diritti catastali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Appartamento:

Spese ordinarie annue relative anno 2015 circa Euro 569,59 all'anno

Spese ordinarie annue relative anno 2016 circa Euro 484,39 all'anno

Spese ordinarie annue relative anno 2017 circa Euro 900,02 all'anno

Spese ordinarie annue relative anno 2018 circa Euro 561,44 all'anno

Spese cond scadute ed insolute alla data della perizia: ammontano a Euro
5.016,71

Cause in corso: no

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

_____ per la quota di 1/1, proprietaria dal 12/07/2005 ad
oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Vittorio Quagliata
(notaio in Sesto San Giovanni) in data 12/07/2005 n. 95752 repertorio,
trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano I in data 20/07/2005 ai
nn. 54767/30225.



Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 _____ per la quota di 1/1 di proprietà dal 26/02/2003 fino al 12/07/2005; in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Vittorio Quagliata (notaio in Sesto San Giovanni) in data 26/02/2003 n. 86745/9794 repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 04/03/2003 ai nn. 21103/15144

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

6.2.2 _____ per la quota di 1/1 di proprietà dal 10/11/1998 fino al 12/07/2005; in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Salvatore D'Avino (notaio in Milano) in data 10/11/1998 n. 157347 repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 11/11/98 ai nn. 47183/32866

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.702

6.2.3 _____ i per la quota di ½ ciascuno di proprietà dal 23/03/1994 fino al 10/11/1998; in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Ercole Da Civita (notaio in Milano) in data 23/03/1994 n. 188032 repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 31/03/1994 ai nn. 11416/7382

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Appartamento

7.1 **Pratica edilizia/agibilità** n 45174 del 30/06/84

Non è stata trovata dal Comune di Milano la pratica, indicata sul rogito notarile di provenienza, per opere interne del 27/06/94 n. prot. 821.

Descrizione dell'immobile

Edificio di civile abitazione di sei piani fuori terra con cortile comune nella parte interna. Si accede agli appartamenti tramite scala comune aperta.

L'ingresso pedonale e carrabile sono da viale Bligny.

L'edificio è in sufficiente stato

Le parti comuni sono in scarso stato.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento composto da un locale oltre servizio** sito in viale Bligny, 42, posto al piano quinto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **27,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 di _____ nato a _____

C.F.:

descrizione:

Fg. 526; Mapp. 103, Sub. 71, Zona 2, Cat A/5; classe 2, Vani 1, Sup. Catastale 25; rendita € 64,56.



ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/07/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 25/07/2005 Repertorio n.: 95752 Rogante: QUAGLIATA VITTORIO Sede: SESTO SAN GIOVANNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 30225.1/2005)

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario: corridoio comune da cui si accede, unità di proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi e vano scala comune.

L'appartamento è anti 67. L'unità immobiliare ha un'altezza interna media di circa cm 285.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano sesto					
Appartamento	27,00	1	27,00	sud	scarso

Caratteristiche descrittive:

- Strutture verticali (struttura):* materiale: pareti a cassa vuota
- Solai (struttura):* solai in latero-cemento
Condizione: buone condizioni
- Muratura (struttura):* Mattoni forati
Facciate intonacate Condizioni: condizioni buone verso strada, sufficienti verso l'interno
- Copertura* inclinata
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: anta battente in legno
Condizioni: sufficienti
- Infissi esterni (componente edilizia):* Tipologia: finestre in alluminio, vetro doppi,
Protezioni esterne: nessuno
- Plafoni (componente edilizia):* intonacati
- Pareti (interne):* materiale: pittura
Stato sufficiente
- Rivestimento (componente edilizia):* materiale: forati +intonaco+finteggiatura
Lo stato delle pareti è discreto
Rivestimento in ceramica in bagno 25x20 altezza cm 190
Tinteggiatura in colori diversi
Condizioni: sufficienti



Pavimenti : (componente edilizia):	Piastrelle in ceramica cm 33 x 33 in soggiorno e disimpegni Piastrelle in ceramica cm 20 x 20 nel bagno
Porta di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta in legno Condizioni: sufficienti
Antenna collettiva (componente edilizia):	tipologia: non presente
Antifurto (componente edilizia):	tipologia: non presente
Gas (impianto):	tipologia: non presente
Elettrico (impianto):	tipologia: misto condizioni: da revisionare Certificazioni: non conosciute
Telefonico (impianto):	tipologia: non presente
Citofono (impianto):	tipologia: non presente
Idrico (impianto):	Autonomo con boiler elettrico nel locale bagno Presenza di wc, lavandino, doccia.
Termico (impianto):	assente
Ascensore (impianto)	assente
Condizionamento (componente edilizia):	assente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

La stima si basa sui prezzi correnti di mercato di unità immobiliari assimilabili e libere, tenuto conto del contesto in cui gli organismi architettonici sono inseriti e di tutti i fattori capaci di influire sul più probabile valore commerciale di mercato, quali: il buono stato di manutenzione, il livello di rifinitura, la qualità dei materiali impiegati di standard corrente e la tipologia edilizia esaminata, i vari servizi ed impianti, la razionalità degli ambienti e la loro distribuzione, le particolarità architettoniche e strutturali.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Prezzi di immobili in zona
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2017/2018 Prezziario Borsino immobiliare di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018



8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore in Euro al mq	Valore complessivo
A	ABITAZIONE	27,00	€ 1.950,00	€ 52.650,00

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 per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 2.632,50

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	€ 50.017,50
Spese comunali e opere	€ 4.800,00
Spese catastali	€ 500,00
Totale	€ 44.717,50
Totale arrotondato	€ 44.700,00

Il perito
Arch. Daniela Nasta

Milano 02/05/2018

