

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

SEZIONE ESECUZIONI

UNICREDIT S.p.A.

contro

N. Gen. Rep. **1947-16**

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

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

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli
Perito: Arch.Daniela Nasta

1



**Bene immobile sito in Cesate
Via Cascina Selva 16
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** di un locale oltre servizi e balcone sito in via Cascina Selva 16, posto al piano primo. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **44,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1

descrizione:

Fg. 1; Mapp. 54, Sub. 701, graffato con Mapp. 56, sub 1, Cat A/3; classe 1, consistenza 2,5 Vani, posto al piano 1; rendita € 154,94

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/01/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2006 Reperterio n. 9281 Rogante: CANTIELLO UGO Sede:

GARBAGNATE Registrazione: Sede:

COMPRAVENDITA (n. 10484.1/2006)

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

mappale 84, ballatoio comune, proprietà di terzi, mappale 84, appartamento di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona semiperiferica, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

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

Collegamenti pubblici: mezzi pubblici.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato da un terzo 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: **Nessuno**

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 il signor [nome], [cognome], [indirizzo], [città], [provincia], [cap], [telefono], [email], [professione], [attività], [carica], quali soggetti debitori non datori di ipoteca; atto del Dott. [nome], [cognome], [indirizzo], [città], [provincia], [cap], [telefono], [email], [professione], [attività], [carica].



Monteleone Antonio in data 19/06/2003 al Rep. n. 2784; A FAVORE di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a; iscritta a Milano II, presso la Conservatoria dei RR. II in data 25/03/2003 ai nn. 96231/19308
Importo capitale: € 64.000,00
Importo ipoteca: € 128.000,00
Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

Iscrizione volontaria: derivante a garanzia di un mutuo contro il signor _____, atto del Dott. Cantiello Ugo in data 27/01/2006 al Rep. n.9282/5648; A FAVORE di Banca per la Casa S.p.a.; iscritta a Milano II, presso la Conservatoria dei RR. II in data 13/02/2006 ai nn. 20802/4700
Importo capitale: € 90.000,00
Importo ipoteca: € 180.000,00
Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

4.2.3. pignoramenti:

Atto di pignoramento a carico contro il signor _____ a favore di **Unicredit SpA sede a Roma**; atto n. rep. 39193 del 28.07.2016 a firma dell' Avv. Riccardo Rusconi in Milano; trascritto a Milano II, presso la Conservatoria dei RR. II in data 14.11.2016 ai nn. 128530 e nn. 81362. Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistica-edilizia: Lo stato di fatto corrisponde alle planimetrie comunali. Si evidenzia che la porta del bagno è stata spostata in un'altra posizione

4.3.2. Conformità catastale: la planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Il signor _____ per la quota di 1/1 di proprietà dal 27/01/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Ugo Cantiello (notaio in Garbagnte) in data 27/01/2006 n. 9281/15647 repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano II in data 13/02/2006 ai nn. 20801/10484.
Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 I signori _____ per la quota di 1/3 ciascuno per la nuda proprietà, la signora _____ per la quota di 1/1 per il diritto di usufrutto dal 1973 al 1989 in forza di successione in morte al signor _____, deceduto il 3 agosto 1973, con denuncia di successione, registrata in data 26/02/2002 n. 7631 Vol 99, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano II in data 03/02/2003 ai nn. 18325/12531.

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia

6.2.2 La signora _____ per la quota di 1/1 di proprietà del diritto di nuda proprietà dal 23/02/1989 al 1999 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. ssa Elda Saccani in data 23/02/1989 n. 20076 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano II in data 23/03/1989 ai nn. 25724/18938.

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia

6.2.3 I signori _____ per la quota di 1/1 di proprietà dal



15/09/1999 al 2003 in forza di atto di compravendita a firma del Dott.ssa Varsallona Anita in data 15/09/1999 n. 47052 repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano II in data 20/09/1999 ai nn. 88008/60131.

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia

6.2.4 Il signor \... per la quota di 1/1 di proprietà del diritto di proprietà dal 19/06/2003 al 2006 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Monteleone Antonio in data 19/06/2003 n. 2783 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano II in data 25/06/2003 ai nn. 96230/58312.

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Comunicazione modifiche interne i sensi art. 26 del 25/09/1992 Prot. 12326

7.2 Certificazione requisiti alloggio del 25/01/2001 prot. n. 1459

7.3 Certificazione requisiti alloggio del 24/04/2002 prot. n. 7141

Descrizione dell'immobile

Appartamento posto al piano primo facente parte di una vecchia cascina a 2 piani fuori terra. All'immobile si accede tramite ballatoio comune. L'ingresso della cascina è da via Cascina Selva. Lo stato di manutenzione è scarso: non c'è un'omogeneità né di colori né di stato di manutenzione. Il cortile è utilizzato come parcheggio.

Descrizione appartamento di cui al punto A

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** di un locale oltre servizi e balcone sito in via Cascina Selva 16, posto al piano primo. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **44,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 di

C.5

descrizione:

Fg. 1; Mapp. 54, Sub. 701, graffato con Mapp. 56, sub 1, Cat A/3; classe 1, consistenza 2,5 Vani, posto al piano 1; rendita € 154,94

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/01/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2006 Reperterio n. 9281 Rogante: CANTIELLO UGO Sede:

GARBAGNATE Registrazione: Sede:

COMPRAVENDITA (n. 10484.1/2006)

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

mappale 84, ballatoio comune, proprietà di terzi, mappale 84, appartamento di terzi.

L'edificio è stato costruito anti 67. Ristrutturato nel 1992.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna media di circa 2,90metri

	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano primo					
Appartamento	43,50	1	43,40	sud	Insufficiente



Balconi	2,10	0,30	0.69	sud	Insufficiente
---------	-------------	------	-------------	-----	---------------

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muri portanti
<i>Solai (struttura):</i>	solai misti Condizione: sufficienti
<i>Muratura (struttura):</i>	Mattoni pieni Facciate intonacate Condizioni: insufficienti
<i>Copertura</i>	falda
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: anta battente in legno e vetro Condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: finestre in legno, vetro singolo. Protezioni esterne: persiane in legno
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	Intonacati e perline in pvc
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: pittura Stato insufficienti
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	materiale: mattoni pieni +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è insufficiente Rivestimento in ceramica bagno cm 20x 30 fino altezza cm 160 Rivestimento in perline in cucina altezza cm 160 Tinteggiatura in colori diversi Condizioni: insufficienti
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Pavimento in ceramica cm 33 x 33 Condizioni: insufficienti
<i>Porta di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in legno Condizioni: sufficiente
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: presente ma non funzionante
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia /sovra traccia condizioni: da revisionare Certificazioni: non conosciute



Telefonico (impianto): tipologia: non presente

Citofonico (impianto): non presente

Idrico (impianto): Autonomo con caldaia a gas nel locale cucina ma non funzionante
Presenza di wc, bidet, lavandino, doccia e lavandino in cucina;

Termico (impianto): Autonomo con caldaia a gas nel locale cucina ma non funzionante.

Certificazione energetica: non presente

Ascensore (impianto) non presente

Condizionamento (componente edilizia): non presente

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,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2016/2017 Prezziario Borsino immobiliare di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore in Euro al mq	Valore complessivo
A	Appartamento	44,00	€ 650,00	€ 28.600,00
Quota 1/1				€ 28.600,00

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: - € 1.430,00

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

YR8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € **27.170,00**

Valore finale arrotondato € **27.000,00**

Il perito
Arch. Daniela Nasta

Milano 10/10/2018

