

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Italfondario Spa**

contro:

**Aggiornamento della relazione di stima**

**R.G.E. 3594/2012 del Tribunale di Milano riunita  
procedura R.G. 778/13 del Tribunale di Busto Arsizio**

Giudice delle **Dot. SERGIO ROSSETTI**  
esecuzioni:



**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Giuseppe Catalano**  
Codice fiscale: CTLGPP66H25I754O  
Partita IVA: 01154890899  
Studio in: **Via Mauro Macchi 89 - Milano**  
telefono: 0236576045  
fax: 02700509576  
email: [archgiocatalano40@gmail.com](mailto:archgiocatalano40@gmail.com)

Beni in Rho (Milano)  
Località/Frazione  
VIA PARRI 9

Aggiornamento della relazione di stima in riferimento all'unificazione delle Procedure Rep. 3594/2012 del Tribunale di Milano + procedura R.G. 778/13 del Tribunale di Busto Arsizio, come da verbale del 14-07-2014.

Lotto: 001

**Accesso all'immobile:** il sopralluogo è stato effettuato in data lunedì 3/02/2014, alle ore 12.30, come da verbale che si allega, alla presenza della signora mangano Stellario e la signora Lentini Maria, i quali mi consentivano l'accesso. (verbale di sopralluogo allegato A)

**Altro:** è stata effettuata una ricerca in merito del titolo di proprietà attuale, non presente nel fascicolo nonché integrazioni con visure e ipotecarie aggiornate e titolo di provenienza del precedente proprietario.

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

Identificativo corpo:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Rho (Milano) frazione:Rho - Milano , Via Parri 9**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari,

C.I.M.E.P: proprietaria dell'area

[REDACTED] **Usufrutto** su nuda proprietà superficiaria 100/100

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Abitazione, sezione censuaria Urbana, foglio 14, particella 371, subalterno 26

Derivante da: Rettifica di intestazione all'attualità del 29-04-1999 Voltura n. 18557.1.2008 in atti dal 6-03-2008 (protocollo n. Mi10211580) Rep. 5911

Rogante Borgna Sede Monza, Compravendita

Confini: dell'appartamento da nord in senso orario:

appartamento interno 25; cortile comune, appartamento interno 27, pianerottolo comune,

Della cantina da nord in senso orario:

corridoio comune d'accesso; cantina interno 38; cantina interno 48, di nuovo corridoio comune.

Irregolarità e Spese: Nessuna.

Si dichiara la conformità catastale.

**Note generali:**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Perizia di stima dell'immobile sito in Via Parri n. 9 - piano primo e cantina - Rho

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Importanti centri limitrofi:** NESSUNO.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Attrazioni paesaggistiche:** NESSUNO.

**Attrazioni storiche:** non nell'area.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus

**Servizi offerti dalla zona:** scuola primaria ed dell'infanzia, scuola secondaria, supermercati, parchi etc.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** Abitazione

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Rho (Milano), Via Parri 9**

Occupato da [REDACTED] per usufrutto su proprietà usufrutto su proprietà superficaria

Note: Usufrutto generale vitalizio con atto del 29 aprile 1999, registrato a Monza il 18-05-1999 con il n. 4791000

**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:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di Italfondario Spa contro [REDACTED] derivante da ISCRIZIONE del 05/05/1999 - Registro Particolare 11689 Registro Generale 41991 - Importo ipoteca: € 86.764,76 - Importo capitale: A favore di: Banca Pop di Bergamo - Credito Varesino S.C.R.L. con sede in Bergamo \_ C.F. 00208220160 , ORA BANCA POP DI BERGAMO S.p.a, a carico di [REDACTED]

2 - Ipoteca presa Garanzia del contratto di Mutuo di Lire 112.000.000 pari ad €. 57.843,17, ricevuto in data 29 aprile 1999 al n. 5912 di rep. Dal Notaio Grazia Borgan di Monza, concesso oltre ai sig.ri [redacted] [redacted], alla sig.ra [redacted] suddetta e da restituire unitamente agli interessi (calcolati inizialmente da al tasso annuo del 4% in quindici anni. L'ipoteca è gravante (oltre che) sull'usufrutto generale e vitalizio su proprietà superficaria - per anni 90 a partire dal 9 ottobre 1980 - degli immobili in oggetto spettante, in comunione indivisa ed in parte tra loro uguali dei sig.ri [redacted]

3 - Ipoteca Giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo n. 848/2009 del Tribunale di Firenze in data 9 febbraio 2009 iscritta Ag. del Territorio di Milano Circostrizione 2 il 18-02 2009 al nn. 16446/3227 per €. 23.000,00, a favore di Centro Leasing Rete S.p.a. a carico dei sig.ri [redacted]

A carico solo del sig. [redacted]: a garanzia di credito di €. 13.894,81 oltre interessi, ipoteca gravante sulla metà della nuda proprietà superficaria per ANNI 90 A PARTIRE dal 9 OTTOBRE 1980, degli immobili in oggetto spettante ai sig.ri [redacted]

4 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo n. 4955/2009 reso dal Tribunale di Bergamo in data 19 ottobre 2009 iscritta all'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Milano Circostrizione 2, il 2 novembre 2009 al nn. 147623/29665 per €. 38.277, a favore di Banca Pop. di Bergamo S.P.A. C.F. 03034840169, A CARICO DI [redacted] a garanzia di credito di €. 32.376,43 oltre ad interessi e spese ....; ipoteca è gravante oltre che sull'usufrutto generale e vitalizio su proprietà superficaria, per anni 90 a partire dal 9 ottobre 1980 degli immobili in oggetto spettante, in comunione indivisa ed in parti fra loro uguali ai sig.ri [redacted]

5 - Ipoteca Giudiziale (derivante da decreto ingiuntivo n. 1250/2009 reso dal Tribunale Civile e Penale di Monza in data 13 maggio 2009 iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità - Circostrizione 2 - il 4 dicembre 2009 al nn. 163271/33157 per €.42.999,24

a favore di Banca di Desio e della Branza S.P.A. con sede in Desio C.F. 01181770155,

a carico del [redacted] garanzia di credito di €. 36.060,62. L'ipoteca è gravante sulla nuda proprietà superficaria, per anni 90 a partire dal 9 ottobre 1980, degli immobili in oggetto spettante, in comunione indivisa ed in parte fra loro uguali, ai sig.ri [redacted]

6 - Ipoteca giudiziale derivante d decreto ingiuntivo n. 2464/1 reso dal Tribunale di Udine in data 8 agosto 2009 iscritta all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Circostrizione 2 del 24 agosto 2009 al nn. 110955/22974 per €.80.000,00 - a favore della HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A. con sede in Udine C.F. 01452770306, a garanzia di credito di €. 63.779,59 oltre interessi e spese. Ipoteca gravante nella metà della nuda proprietà superficaria - per anni 90 a partire da 9 ottobre 1980 degli immobili in oggetto

spettante al sig. Mangano Stellario.

7 - Ipoteca giudiziale (derivante dal decreto ingiuntivo n. 27003 reso dal Trib. Di Milano in data 22 dicembre 2009) iscritta all'Agenzia del territorio - Ufficio di Milano Serv. Pubblicità immobiliare - Circoscrizione 2 - il 3 maggio 2010 ai nn. 54243/12155 per €. 80.000,00, a favore di banca Intesa San Paolo Spa C.F. 00799960158 all'epoca effettivamente domiciliata in legnano, corso Italia n. 43, a carico della [REDACTED] nata a Rho il 28 marzo 1971 CF [REDACTED] ARANZIA del Credito di €.79.738,46 oltre interessi, spese etc.. l'ipoteca è gravante sulla metà della nuda proprietà superficaria - per anni 90 a partire dal ottobre 1980 degli immobili in oggetto spettante alla [REDACTED]

8 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n. 27003/1 reso dal Tribunale di Milano in data 22 dicembre 2009 Iscritta all'agenzia del Territorio Uff. di Milano Circoscrizione 2 - il di 1 dicembre 2010 ai nn. 146984/34678 per €. 80.000,00, a favore di banca Intesa San Paolo S.p.a., con sede in Torino C.F. 00799960158. [REDACTED] 61M28F158H, a garanzia del Credito di €. 79.738,46 oltre interessi, spese etc.. l'ipoteca è gravante sulla metà della nuda proprietà superficaria - per anni 90 a partire dal ottobre 1980 degli immobili in oggetto spettante [REDACTED]

#### 4.2.2 Pignoramenti della procedura 3594-2012 Trib. Milano

Trascrizioni

1 - pignoramento trascritto presso

TRASCRIZIONE del 05/05/1999 - Registro Particolare 29224 Registro Generale 41990  
Pubblico ufficiale BORGNA GRAZIA Repertorio 5911 del 29/04/1999  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 06/12/2012 - Registro Particolare 81004 Registro Generale 120243  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 15965 del 21/08/2012  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 24/01/2014 - Registro Particolare 3729 Registro Generale 5431  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3762 del 22/11/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione.**

Intervenuti: Equitalia Nord Spa, Con intervento del 02-04-2013

Riscossione Tributi per la provincia di Milano [REDACTED]  
[REDACTED] per un importo di €. 69.30,46 oltre interessi.

Banco di Desio e delle Brianza S.p.a. è creditore nei confronti del sig.  
[REDACTED]

[REDACTED] per €. 38600,34 oltre interessi.

Pignoramenti, Iscrizioni e trascrizioni per la procedura unificata  
proveniente dalla procedura R.G. 778/13 del Tribunale di Busto  
Arsizio.

[REDACTED]  
Periodo da 29-04-1999 al 24-01-2014 Trascrizioni ed iscrizioni  
contro:

Iscrizione	Contro	del	R. Gen.	R. Part.
1	Contro	5/05/1999	41991	11689
2	Contro	18/02/2009	16446	3227
3	Contro	24/08/2009	110955	22974
4	Contro	02/11/1999	147623	29665
5	Contro	4/12/2009	163271	33157
6	Contro	01/12/2010	146984	34678
Trascrizione				
1	Contro	06/12/2012	120243	81004
2	Contro	24/01/2014	5431	3729

[REDACTED]  
Periodo dal 29-04-1999 al 24-01-2014 Trascrizioni ed iscrizioni  
contro:

Iscrizione	Contro	del	R. Gen.	R. Part.
1	Contro	5/05/1999	41991	11689
2	Contro	2/11/2009	147623	33157
3	Contro	4/12/2009	163271	33157
4	Contro	29/12/2009	173271	35828
5	Contro	03/05/2999	179711	35828
Trascrizione				
1	Contro	06/12/2012	120243	81004
2	Contro	24/01/2014	5431	3729

[REDACTED]  
Periodo dal 29-04-1999 al 24-01-2014 Trascrizioni ed iscrizioni  
contro:

Iscrizione	Contro	del	R. Gen.	R. Part.
1	Contro	5/05/1999	41991	11689
2	Contro	2/11/2009	147623	33157
Trascrizione				
1	Contro	24/01/2014	5431	3729

##### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: €. 2.024

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Rho (Milano), Via Parri 9

Spese medie annue: 1000

Spese scadute 2024

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico non presente: la presente certificazione è stata realizzata dall'Arch. Erica Rodolfi

Classe energetica: Classe G

Note classe energetica:

Avvertenze ulteriori

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

[REDACTED]

Venditori:

[REDACTED]

[REDACTED]

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Rho (Milano) frazione: Rho - Milano , Via Parri 9

Identificativo: Concessione edilizia del 24/07/1980 - Comune di Rho

Intestazione: Valdocige Spa

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato di abitazione

Presentazione in data 14/02/1980 al n. di prot. 3097

Rilascio in data 24/07/1980

Abitabilità/ogiolità in data 26/03/1984.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

**7.1 Conformità edilizia:** *Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico Comunale di Rho, dai fascicoli di depositati e dal sopralluogo, si può affermare che l'immobile non presenta irregolarità urbanistiche*

Abitazione di tipo economico [A3]

In ottimo stato di Manutenzione

**7.2 Conformità urbanistica: dalla visione della documentazione reperita presso il Comune di Rho risulta conforme.**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico vigente:	Adottato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea:
immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	diritto di superficie su un'area inclusa nel vigente piano di zona consortile per l'edilizia economica e popolare in territorio del comune di Rho
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 22.024 Raccolta n 3.115 registrato a Desio il 28-10-1980 -
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	eventuale disponibilità di acquisto di del diritto di superficie, non incluso al corpo pignorato
Nella vendita dovranno essere previste pattuzioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Abitazione**

L'immobile ricade in una zona periferica posta a Nord del Comune di Rho, l'area in torno è provvista di servizi sia primari che secondari, l'edificio è recintato con un muro perimetrale in cls e ringhiere. L'intero complesso è composto da due edifici posti ad angolo di 90°, edificati alla fine degli anni ottanta con convenzione edilizia ai sensi dell'art. 35 Comma 7 della legge 22 Ottobre 1971 n. 865 R.d. il Comune di Rho, il C.I.M.E.P. e la società Valdadige per la



concessione e regolamentazione del diritto di superficie su un'area inclusa nel vigente piano di zona consortile per l'edilizia economica e popolare in territorio del comune di Rho - Lotto RH/1-34 (si allega copia delle convenzioni).

### 1. Quota e tipologia del diritto

Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari: C.I.M.E.P. terreno

Eventuali comproprietari:

### 2. Quota e tipologia del diritto

Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari: C.I.M.E.P. terreno

Eventuali comproprietari:

### 1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq 60 è posto al piano 1. L'edificio è stato costruito nel 1981, ha un'altezza interna di circa 290. E' composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1.

Condizioni Generali dell'immobile: Lo stato di mantenimento del fabbricato risulta sufficiente.

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**

materiale: **alluminio**

protezione: **scuretti**

materiale protezione: **plastica**

condizioni: **sufficienti**

- Note: infissi in alluminio dell'epoca, doppia camera di sez. ridotta.

Impianti: in buon stato, ma privi di certificazioni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	Sup. reale/area	60,00	1,00	60,00

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Rho, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Rho.

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione	Abitazione di tipo economico (A3) con annesso Cantina	60,00	60,00	1950	<b>€ 117.600,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima, aggiornata in merito alla istanza di pignoramento del R.G.E unificazione dei fascicoli di R.G. 778/13 del Tribunale di Busto Arsizio.

Il valore totale dell'immobile in base all'unificazione delle due procedure, è calcolato senza esclusione della nuda proprietà.  
In qualsiasi caso si riportano due prospetti di calcolo.

Note: per calcolo occorre valutare il valore dell'usufrutto detratto della percentuale di perdita del valore rapportata all'età dell'usufruttuaria, partendo dal valore iniziale del bene:

Valore della piena proprietà: **€ 117.600,00**

Riduzione del Valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per immediatezza della vendita giudiziarla

$$\begin{aligned} \text{€ } 117.600,00 \times 0,15 &= \text{€ } 17.640,00 \\ \text{€ } 117.600,00 - 17640 &= \text{€ } 99.960,00 \end{aligned}$$


Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: circa €2.100

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 97.860,00**

Valore immobile occupato ridotto del 25%  $\text{€ } 99.960,00 \times 0,25 = \text{€ } 24.990,00$

$$\text{€ } 99.960,00 - \text{€ } 24.990,00 = \text{€ } 74.970,00$$

**Calcolo del Valore di Vendita dell'immobile con Usufrutto:**

Età dell'usufruttuario: 

Coefficiente moltiplicatore: 30,

Valore dell'usufrutto: **€ 35.280,00**

Valore della nuda proprietà: **€ 82.320,00**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e

reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 12.348,00 = € **69.972,00**

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: circa

€ **2.100**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **67.872,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato con nuda proprietà": € **52.479,00**

Prezzo di vendita del lotto con usufrutto nello stato di "nuda proprietà": € **69.972,00**

**Osservazioni e Note.**

L'accesso agli atti svolto presso il comune di Rho ha evidenza che l'immobile oggetto delle perizia di stima è stato costruito con convenzione ai sensi dell'art. 35 Comma 7 della legge del 2 ottobre 1971 n. 865 fra il Comune di Rho, il C.I.M.E.P. e la società Valdadige per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie su un'area inclusa nel vigente piano di Zona consortile per l'edilizia economica e popolare in territorio del Comune di Rho - Lotto RH/1-34, in un'area con diritto di superficie per altro oggi scaduta.

L'ufficio del Comune di Rho ha comunicato ai proprietari ed all'amministratore con prot. 0018163 del 04-2010 la possibilità di acquistare l'area in oggetto in funzione della propria quota millesimale corrispondente per l'appartamento in oggetto a €13,383 millesimi, per un importo stimato di circa € **6973**.

Tale importo fa riferimento ad una comunicazione dell'2010 che, per quanto scaduta, in base alle informazioni assunte è ancora attivabile, sempre con verifica del valore dell'importo da calcolarsi alla data dell'acquisto.

Presupposto fondamentale per l'acquisto dell'area nel rispetto della convenzione è, che l'acquirente rientri nei requisiti attinenti la convenzione. Solo in questo caso potrà acquistare contemporaneamente la casa ed il terreno.

Per tale condizione occorre che venga venduta ad un prezzo di stima valutato dall'ufficio Tecnico per un importo di € **59.000,00** con parametri differenti del quale si allega copia.

In alternativa è possibile effettuare la vendita libera dell'immobile per l'importo stimato dallo scrivente comprensivo di usufrutto pari ad € **99.960,00**

Il valore di stima assunto sottratto del valore dell'usufrutto è pari ad € **69.972,00**

Tanto si doveva per completezza dell'incarico.

Milano 16-10-2014

L'Esperto alla stima  
Arch. Giuseppe Catalano



Si allegano:

- 1 foto
- 2 verbale di sopralluogo
- 3 visura e planimetria catastale
- 4 concessione edilizia/Variante/abitabilità
- 5 rilievo
- 6 titolo di proprietà
- 7 convenzione
- 9 visura ipotecaria
- 10 perizia di stima del Comune di Rho
- 11 certificati anagrafici e storici
- 12 Valori Omi e Ag. Entrate.
- 13 Risposta esistenza contratti di affitto Ag. Entrate
- 14 Ape
- 15 Onorario/nota spese