

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Banco BPM Società per Azioni

contro:
Davide //

N° Gen. Rep. **1280/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/05/2018 ore 10:50

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. FIENGO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
Lotto 2 - Posto Auto Scoperto

Esperto alla stima: Ing Luca Guido
Codice fiscale: GDULCU67L22F205W
Studio in: Via Gallarate 49 - Milano
Email: l.guido@inglucaguido.it
Pec: luca.guido@ingpec.eu

Custode Giudiziario: SIVAG Spa



INDICE SINTETICO

LOTTO 001 - APPARTAMENTO		
Comune di Rho (MI) - Via Porta Ronca n. 46		
1	Identificazione dati catastali	
	APPARTAMENTO Comune di Rho (MI), foglio 18, particella 453, subalterno 10 , categoria A/4, Cl 4, consistenza 2 vani, superficie totale 38 mq, totale escluse aree scoperte 38 mq, rendita € 154,94 Via Porta Ronca n. 46 - PT	
	Conformità catastale	No La distribuzione degli spazi interni non corrisponde a quanto rappresentato sulla scheda catastale È necessario presentare nuova pratica Docfa per € 500,00
2	Descrizione generale	
	In zona centrale ben servita del Comune di Rho (MI)	
3	Stato di possesso	
	Libero	
4	Vincoli e oneri giuridici	
	Creditore iscritto:	Banca Popolare di Verona e Novara Scarl, ora Banco BPM spa
5	Altre informazioni per l'acquirente	
	APPARTAMENTO	Non vi è condominio. L'immobile è accessibile da disabili essendo a piano terra e accessibile direttamente da cortile.
	Indice prestazione energetica	Non presente in banca dati
6	Continuità nelle trascrizioni	
	Continuità nelle trascrizioni	Si
7	Pratiche edilizie	
	Fabbricato ante 1942	
	Conformità edilizia	No La distribuzione degli spazi interni non corrisponde a quanto rappresentato sulla scheda catastale. È necessario presentare pratica edilizia in sanatoria € 1.500,00 pratica + 500,00 sanzione
8	Valutazione del lotto	
	Prezzo a mq	€ 1.036,66
	Valore commerciale	€ 39.393,08
	Prezzo da libero	€ 34.923,43 compreso le decurtazioni relative alla procedura
	Prezzo da occupato (-20%)	€ 27.398,74 compreso le decurtazioni relative alla procedura
Custode Giudiziario: Sivag Spa		



LOTTO 002 - POSTO AUTO SCOPERTO	
Comune di Rho (MI) - Via Porta Ronca n. 46	
9	Identificazione dati catastali
	POSTO AUTRO SCOPERTO Comune di Rho (MI), foglio 18, particella 449, subalterno 2, categoria C/6, Cl 2, consistenza 14 mq, rendita € 39,77 Via Porta Ronca n. 46 - PT
	Conformità catastale Si
10	Descrizione generale
	In zona centrale ben servita del Comune di Rho (MI)
11	Stato di possesso
	libero
12	Vincoli e oneri giuridici
	Creditore iscritto: Banca Popolare di Verona e Novara Scarl, ora Banco BPM spa
13	Altre informazioni per l'acquirente
	Posto auto scoperto Non vi è condominio.
	Indice prestazione energetica Non dovuta
14	Continuità nelle trascrizioni
	Continuità nelle trascrizioni Si
15	Pratiche edilizie

	Conformità edilizia ---
16	Valutazione del lotto
	Prezzo a mq € 405,45
	Valore commerciale € 5.676,30
	Prezzo da libero € 5.329,49 compreso le decurtazioni relative alla procedura
	Prezzo da occupato (-20%) € 4.313,99 compreso le decurtazioni relative alla procedura
	Custode Giudiziario: Sivag Spa



Beni in Rho (Milano)
Località/Frazione
Via Porta Ronca n. 46

Lotto: 001- Appartamento**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****1.A Identificativo A - Appartamento**

sito in Rho (Milano) CAP: 20017, Via Porta Ronca n. 46

Quota e tipologia del diritto

1/1 di // - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 5K

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

//, nato a Milano il 30/10/1968, CF: 5K, proprietà per 12/12 **Foglio 18, particella 453, subalterno 10**, categoria A/4, classe 4, consistenza 2 vani, superficie totale 38 mq; Totale escluse aree scoperte 38 mq, rendita € 154,94, Via Porta Ronca n. 46, Piano T. Derivante da:

Relativamente all'immobile: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie. Relativamente alla proprietà: strumento atto pubblico, del 21/06/2005, Rep. 103404 - Notaio Averoldi Giovanni.

Confini appartamento:

Vano scala comune, proprietà di terzi su due lati, cortile comune.

Conformità catastale:

L'Esperto ha effettuato un sopralluogo in data 24/11/2017, con il Custode giudiziario SIVAG, ed è emerso che lo stato dei luoghi rilevato non corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale presente in banca dati.

È stato ricavato un locale bagno tra i due ambienti soggiorno/camera.

L'Esperto pertanto rileva la non conformità catastale.

Per sanare la situazione sarà necessario presentare una nuova pratica catastale DOCFA per nuovo accatastamento previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

Il costo della pratica catastale è di € 500,00.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui si inserisce l'immobile oggetto del presente procedimento è posta in zona centrale del Comune di Rho.

Caratteristiche zona: centrale caratterizzata da corti lombarde

Area urbanistica: mista a traffico intenso, parcheggi sufficienti

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona:

Asili nido e scuole materne (nelle immediate vicinanze), scuola elementare (1 Km), scuole medie (1 km), licei e istituti superiori nelle vicinanze, supermercati (diversi nel raggio di 2 km), farmacie (nelle immediate vicinanze), ufficio postale (nelle immediate vicinanze), centri sportivi (nelle vicinanze), uffici comunali e polizia municipale (nelle vicinanze).

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri: Polo Fieristico



Attrazioni paesaggistiche: ---

Attrazioni storiche: Parco delle architetture, Museo dell'Alfa Romeo.

Principali collegamenti pubblici:

Stazione ferroviaria di Rho a 750 m

Ingresso autostradale A4 raccordo di RHO a 2 km

Autobus di città nelle vicinanze

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

L'accesso è stato effettuato con il Custode SIVAG coadiuvato dal fabbro per l'accesso forzoso.

L'immobile è risultato abbandonato, all'interno sono ancora presenti alcuni mobili.

Note: L'Esperto ha effettuato richiesta di accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti di affitto in essere.

L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II Ufficio territoriale di Rho ha risposto: "*è emerso che il soggetto esecutato... risulta aver registrato un unico contratto in qualità di dante causa presso l'ufficio Territoriale di Milano 6 il giorno 16/06/2008 alla serie 3 n. 8943.*

Lo stesso contratto è stato risolto anticipatamente appena un anno dopo."

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 volontaria attiva;**

A favore di Banca Popolare di Verona e Novara Scarl, società Cooperativa a responsabilità limitata, contro //, derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio Averoldi Giovanni in Monza, in data 21/06/2005, Rep. 103405/34081.

Iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 28/06/2005 ai nn.

Rg. 95593, Rp. 24029.

Importo ipoteca: € 210.000,00

Importo capitale: € 105.000,00

Durata 20 anni

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili, Ufficiale Giudiziario di Milano in data 04/05/2017 rep. 18848, a favore di Banco BPM società per azioni, contro // .

Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 14/06/2017, ai nn. RG 71077, Rp 45735.

Nella sezione D - ulteriori informazioni

Si legge: "notificato in data 28/02/2017 al Sig. //, l'atto di precetto recante l'intimazione di pagamento dell'importo di € 102.232,07 oltre ai successivi interessi maturati e maturandi come previsto dal contratto di mutuo fino al saldo effettivo".



4.2.3 Altre trascrizioni:

Altre trascrizioni

Quelle relative ai passaggi di proprietà di cui si darà conto al capitolo 6.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

NOTA : L'unità immobiliare non fa parte di un condominio.

Millesimi di proprietà: Non vi sono millesimi di proprietà. Nell'atto notarile si legge: All'unità in contratto segue e compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi del regolamento negli spazi ed enti comuni condominiali ai sensi dell'Art. 1117 Codice Civile.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: - - -

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: - - -

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento alla esecutata: - - -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì, l'unità immobiliare è accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: - - -

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente in banca dati Cened

Indice di prestazione energetica: - - -

Note Indice di prestazione energetica: - - -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: - - -

Avvertenze ulteriori: - - -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario dal 21/06/2005 ad oggi

//, nato a Milano il 30/10/1968, Cf: , proprietà per 12/12.

In forza di atto di compravendita del 21/06/2005, rogante Notaio Averoldi Giovanni con sede in Monza rep. 103404.

Proprietario dal 21/02/1999 al 21/06/2005

- . Proprietà per 3/12 in regi-me di separazione dei beni.
- . Proprietà per 3/12 in re-gime di separazione dei beni.
- . Proprietà per 1/12 in regime di se-parazione dei beni.
- . Proprietà per 1/2 di be-ne personale.
- . Proprietà per 4/12

In forza di atto di denuncia dei passaggi per causa morte del 21/02/1999, ufficio del registro RHO (MI) del 14/10/2000, rep 646/1999 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 2 in data 26/06/2001 ai nn. RG 67873, Rp 43690.

Accettazione tacita di eredità a firma Notaio Giovanni Averoldi del 21/06/2005, rep 103404/34080, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 28/06/2005, ai nn. RG 95591, Rp 48836.

Proprietario dal 23/06/1983 al 21/02/1999



In forza di atto di compravendita del 23/06/1983 a firma Notaio Gentile in Rho, rep. 9595.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'Esperto ha effettuato accesso atti presso il Comune di RHO per reperite ogni tipo di informazione, ma nulla è stato reperito rispetto agli atti di fabbrica dell'edificio.

La costruzione del fabbricato in cui è inserito l'Immobile è avvenuto in data certamente antecedente il 1967 ed essendo in centro storico certamente ante 1942.

Per quanto concerne l'ultima pratica edilizia, è stata presentata una DIA n. 273/2005 per opere di manutenzione straordinaria per formazione di servizio igienico a nome di .

Il Comune con missiva del 27/06/2005, Pg 32953 richiede integrazione documentale entro 90 giorni, intimando la decadenza della pratica nel caso di non integrazione.

La proprietà non ha provveduto ad alcuna integrazione documentale, pertanto la pratica risulta decaduta.

7.1 Conformità edilizia:

L'Esperto rileva la non conformità edilizia rispetto alle pratiche edilizie in atti.

Lo stato dei luoghi non corrisponde né alla scheda catastale presente in banca dati, né alla DIA del 2005 comunque decaduta.

E' stato realizzato un locale bagno tra i due locali preesistenti con areazione naturale garantita da una finestra.

E' necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria per formazione di monolocale da 25 mq come da Circolare ASL per adeguamento igienico sanitario.

Il costo della pratica edilizia ammonterebbe a € 1.500,00 + € 500 di sanzione.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	All'epoca dell'edificazione
In forza della delibera:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:Nessuna.

Descrizione: di cui al punto

A- appartamento

Trattasi di un appartamento costituito da: ingresso con angolo cottura, camera con accesso al bagno.

All'immobile si accede dall'area cortilizia comune collegata alla strada da passo carraio comune.

L'immobile è in pessimo stato di manutenzione e ha evidenti problematiche di umidità di risalita. E' risulta-to abbandonato da tempo.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di // - Piena proprietà

Cod. Fiscale

Superficie commerciale lorda complessiva di circa **mq**

38,00 E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: - - -

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,25

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra – tipologia a corte e camminamenti e-



sterni.

Stato di manutenzione generale del fabbricato in cui si inserisce: sufficiente e discreta a seconda delle porzioni, pessima la porzione di proprietà // in oggetto.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio vetro singolo protezione: persiane materiale protezione: in legno condizioni: da sostituire
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: intonacate condizioni: evidenti segni di umidità di risalita con rigonfiamento e distacco di parti di intonaco
Pavim. Esterna	materiale: terra battuta (cortile comune) condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: intonacati condizioni: da ritinteggiare e risanare
Portone di ingresso	tipologia: di sicurezza a battente materiale: legno condizioni: da sostituire
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Pavimentazione	ubicazione: in tutto l'appartamento materiale: ceramica condizioni: sufficiente
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: non funzionante conformità: non conosciute
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: a vista da revisionare conformità: non conosciute
Gas	tipologia: tradizionale alimentazione: metano condizioni: a vista da revisionare conformità: non conosciute
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: a vista sufficiente
Termico	tipologia: caldaia singola alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da sostituire conformità: non conosciute



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, l'Esperto ha fatto riferimento alla Norma UNI 10750 e DPR 398/98 che riporta in linea generale i seguenti criteri di computo della superficie commerciale considerando:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri in-terni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali esterne sino ad uno spessore massimo di 50 cm
- c) 50% delle superfici pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 25% delle pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali;
- 10% della superficie scoperta;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	38,00	1,00	38,00
				38,00

Criteri estimativi analisi di mercato

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: RHO – zona centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.200

Valore di mercato max (€/mq): 1.450

Valori relativi al Borsino Immobiliare

Periodo: aprile 2018



Zona: Rho - Cimitero, Borsi, Stazione, Volta
 Tipo di destinazione: Residenziale
 Tipologia: Abitazione economica
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: da ristrutturare
 Valore di mercato max (€/mq): 810
 Valore di mercato min (€/mq):1.081

Valori relativi alla Tema Azienda della Camera di Commercio

Periodo: 1 - 2017
 Zona: Rho centro
 Tipo di destinazione: Residenziale
 Tipologia: Appartamenti vecchi da ristrutturare
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: da ristrutturare
 Valore di mercato min (€/mq): 1.100
 Valore di mercato max (€/mq): 1.300

NOTA: In considerazione delle condizioni generali dell'immobile oggetto di pignoramento, l'Esperto ritiene di utilizzare i valori minimi di ogni fonte immobiliare ed effettuare una media tra gli stessi, che porta ad un valore €/mq 1.036,66.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per quanto concerne il criterio di calcolo utilizzato per la definizione del valore dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha applicato il metodo comparativo tra diverse fonti di acquisizione dati:

- Agenzia del territorio
- TeMA - Camera di Commercio di Milano
- Borsino Immobiliare

A fronte della ubicazione, tipologia e stato del fabbricato l'Esperto ritiene di utilizzare il valore medio derivante dalle tre fonti pari a €/mq 1.036,66

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rho;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
 Uffici del registro di Rho ;
 Ufficio tecnico Comune di Rho.

8.3 Valutazione corpo:

A - appartamento.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- appartamento	Fg 18 mapp 453 sub 10	38,00	€ 1.036,66	€ 39.393,08
TOTALE appartamento				€ 39.393,08

8.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giu-

- € 1.969,65



diziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio

anteriore alla vendita

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- € 2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8. Prezzo base d'asta del LOTTO 001

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

€ 34.923,43

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 34.923,43

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"(-20%):

€ 27.938,74



Beni in **Rho (Milano)**
Località/Frazione
Via Porta Ronca n. 46

Lotto 002 - Posto auto scoperto

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

9.1 Identificativo B - Posto auto scoperto

sito in Rho (Milano) CAP: 20017, Via Porta Ronca n. 46

Quota e tipologia del diritto

1/1 di // - Piena proprietà

Cod. Fiscale

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

//, nato a Milano il 30/10/1968, CF: K, proprietà per 12/12 **Foglio 18, particella 449, subalterno 2**, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita € 39,77, Via Porta Ronca n. 46 Piano T.

Derivante da:

Relativamente all'immobile: classamento del 31/12/1999 in atti dal 25/01/2000.

Relativamente alla proprietà: Istrumento Atto pubblico del 21/06/2005, Rep. 103404 - Notaio Ave-roidi Giovanni.

Confini posto auto:

Proprietà di terzi, cortile comune, sub 1, proprietà di terzi.

Conformità catastale:

L'Esperto ha effettuato sopralluogo in data 24/11/2017 con il Custode, e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale presente in banca dati.

Rileva la conformità catastale.

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui si inserisce l'immobile oggetto del presente procedimento è posta in zona centrale del Comune di Rho.

Caratteristiche zona: centrale caratterizzata da corti lombarde

Area urbanistica: mista a traffico intenso, parcheggi sufficienti

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona:

Asili nido e scuole materne (nelle immediate vicinanze), scuola elementare (1 Km), scuole medie (1 km), licei e istituti superiori nelle vicinanze, supermercati (diversi nel raggio di 2 km), farmacie (nelle immediate vicinanze), ufficio postale (nelle immediate vicinanze), centri sportivi (nelle vicinanze), uffici comunali e polizia municipale (nelle vicinanze).

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri: Polo Fieristico

Attrazioni paesaggistiche: ---

Attrazioni storiche: Parco delle architetture, Museo dell'Alfa Romeo.

Principali collegamenti pubblici:

Stazione ferroviaria di Rho a 750 m

Ingresso autostradale A4 raccordo di RHO a 2 km



Autobus di città nelle vicinanze

11. STATO DI POSSESSO:

Libero.

Note: L'Esperto ha effettuato richiesta di accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti di affitto in essere.

L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II Ufficio territoriale di Rho ha risposto: "*è emerso che il soggetto esecutato... risulta aver registrato un unico contratto in qualità di dante causa presso l'ufficio Territoriale di Milano 6 il giorno 16/06/2008 alla serie 3 n. 8943. Lo stesso contratto risolto anticipatamente appena un anno dopo.*"

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva;**

A favore di Banca Popolare di Verona e Novara Scarl, società Cooperativa a responsabilità limitata, contro // derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio Averoldi Giovanni in Monza, in data 21/06/2005, Rep. 103405/34081.

Iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 28/06/2005, ai nn.

Rg. 95593, Rp. 24029.

Importo ipoteca: € 210.000,00

Importo capitale: € 105.000,00

Durata 20 anni

12.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili, Ufficiale Giudiziario di Milano in data 04/05/2017 rep. 18848 a favore di Banco BPM società per azioni, contro //.

Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 14/06/2017 ai nn.

RG 71077, Rp 45735.

Nella sezione D - ulteriori informazioni

Si legge: "notificato in data 28/02/2017 al Sig. //, l'atto di precetto recante l'intimazione di pagamento dell'importo di € 102.232,07 oltre ai successivi interessi maturati e maturandi come previsto dal contratto di mutuo fino al saldo effettivo".

12.2.3 Altre trascrizioni:

Altre trascrizioni

Quelle relative ai passaggi di proprietà di cui si darà conto al capitolo 14.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali

Nessuna.



13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

NOTA : L'unità immobiliare non fa parte di un condominio.

Millesimi di proprietà: Non vi sono millesimi di proprietà.

Nell'atto notarile si legge: All'unità in contratto segue e compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi del regolamento negli spazi ed enti comuni condominiali ai sensi dell'Art. 1117 Codice Civile.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: - - -

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: - - -

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento alla eseguita:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: - - -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: - - -

Attestazione Prestazione Energetica: non dovuta

Indice di prestazione energetica: - - -

Note Indice di prestazione energetica: - - -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: - - -

Avvertenze ulteriori: - - -

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Proprietario dal 21/06/2005 ad oggi**

//, nato a Milano il 30/10/1968, Cf: M , proprietà per 12/12.

In forza di atto di compravendita del 21/06/2005, rogante Notaio Averoldi Giovanni con sede in Monza rep. 103404.

Proprietario dal 21/02/1999 al 21/06/2005

CRACCHIOLO Salvatore, nato a RHO il 28/06/1946, CF: CRCSVT46H28H264Y. Proprietà per 3/12 in regime di separazione dei beni.

RUSSO GESUALDA nata a Caltagirone il 28/06/1946, CF: RSSGLD46H68B428J. Proprietà per 3/12 in regime di separazione dei beni.

SAMORI Enrica nata a RHO il 12/04/1962, CF: SMRNRC62D52H264M. Proprietà per 1/12 in regime di separazione dei beni.

SAMORI Maria Antonietta nata a RHO il 25/12/1958, CF: SMRMNT58T65H264I. Proprietà per 1/2 di bene personale.

SCARDOVELLI Mirella nata a Pero il 14/01/1934, CF: SCRMLL34A54C013I. Proprietà per 4/12

In forza di atto di denuncia dei passaggi per causa morte del 21/02/1999, ufficio del registro RHO (MI) del 14/10/2000, rep 646/1999 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 2 in data 26/06/2001 ai nn. RG 67873, Rp 43690.

Accettazione tacita di eredità a firma Notaio Giovanni Averoldi del 21/06/2005, rep 103404/34080, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 28/06/2005, ai nn. RG 95591, Rp 48836.

Proprietario dal 23/06/1983 al 21/02/1999

CRACCHIOLO Salvatore, nato a RHO il 28/06/1946, CF: CRCSVT46H28H264Y

RUSSO Gesualda, nata a Caltagirone il 28/06/1946, CF: RSSGLD46H68B428J

SCARDOVELLI Mirella, nata a Pero il 14/01/1934, CF: SCRMLL34A54C013I

SAMORI Antonio, nato a Milano il 02/05/1932, CF: SMRNTN32E02F205O

In forza di atto di compravendita del 23/06/1983 a firma Notaio Gentile in Rho, rep. 9595.

15. PRATICHE EDILIZIE:

L'Esperto ha effettuato accesso atti presso il Comune di RHO per reperire ogni tipo di informazione, ma nulla è stato reperito rispetto agli atti di fabbrica dell'edificio. Non vi sono fabbricati sull'area di interesse

15.1 Conformità edilizia:

NULLA DA RILEVARE

15.2 Conformità urbanistica:

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: di cui al punto
B- Posto auto scoperto

Trattasi di un'area nuda scoperta, delimitata da una bassa recinzione ed accessibile da un cancelletto. Sul fondo in aderenza al muro di confine sono accatastati alcuni elementi di arredo. E' presente un albero sul confine sinistro.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di // - Piena proprietà

Cod. Fiscale

Superficie commerciale lorda complessiva di circa **mq 14**

E' posto al piano: T

Non vi sono impianti, l'area è in terra e prato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattandosi semplicemente di uno spazio a cielo aperto l'Esperto in questo caso ritiene di effettuare una valutazione a mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq
Posto auto scoperto	sup lorda	14,00	1,00	14,00
				14,00

Criteri estimativi analisi di mercato

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: box-posto auto

L'Esperto ritiene di effettuare la valutazione del posto auto scoperto utilizzando i valori dei box relativi all'area di interesse, ragguagliandoli al 30% del valore.

Anche in questo caso per l'Esperto utilizzerà i valori minimi di zona.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: RHO

Tipo di destinazione: box

Valore di mercato min (€/mq): 1.200

Valore di mercato max (€/mq): 1.450



Valori relativi al Borsino Immobiliare

Periodo: aprile 2018

Zona: Rho - Cimitero, Borsi, Stazione, Volta

Tipo di destinazione: box

Valore di mercato min (€/mq):1.261

Valore di mercato min (€/mq):1.486

Valori relativi alla Tema Azienda della Camera di Commercio

Periodo: 1 - 2017

Zona: Rho centro

Tipo di destinazione:box

Stato conservativo: da ristrutturare

Valore di mercato min (€/mq): 1.142

Valore di mercato min (€/mq): 1.571

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criterio di stima:**

Per quanto concerne il criterio di calcolo utilizzato per la definizione del valore dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha applicato il metodo comparativo tra diverse fonti di acquisizione dati:

- Agenzia del territorio
- TeMA - Camera di Commercio di Milano
- Borsino Immobiliare

A fronte della ubicazione, tipologia e stato del fabbricato l'Esperto ritiene di utilizzare il valore medio derivante dalle tre fonti pari a €/mq 1.351,50

Da tale cifra relativa ad un box viene ridotto il valore del 70% essendo la nuda area, giungendo al valore di €/mq 405,45.

16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rho;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
Uffici del registro di Rho ;
Ufficio tecnico Comune di Rho.

16.3 Valutazione corpo:**B- Posto auto scoperto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Valore a mq ragguagliato al 30%</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B - posto auto scoperto	Fg 18 mapp 449 sub	14,00	1.351,50 x 30% = 405,45	€ 5.676,30
TOTALE B				€ 5.676.30

16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)

- € 283.81



Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	---
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	---
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

17. Prezzo base d'asta del LOTTO 02

Valore lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.392,49
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 5.392,49
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"(-20%):	€ 4.313,99

19: Allegati

- Elenco sintetico delle formalità, trascrizioni, iscrizioni, annotazioni in cui è presente l'immobile oggetto di perizia e note relative
- Copia atto di provenienza
- Corrispondenza con Agenzia delle Entrate per contratti di locazione e relative risultanze
- Estratto mappa catastale

LOTTO 1 - Appartamento

- Dossier fotografico
- Visura storica catastale
- Planimetria catastale
- Risultanze accesso atti Comune di Rho - Sportello Unico per l'edilizia

LOTTO 2 - Posto auto scoperto

- Dossier fotografico
- Visura storica catastale
- Planimetria catastale
- Attestazione invio copia presente relazione a: creditore precedente e debitore

Data generazione:
04/04/2018

L'Esperto alla stima
Ing Luca Guido

