
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **339/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-03-2015 ore 12:30

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - ABITAZIONE**

Esperto alla stima: **Arch. Laura Nicoletta Bartoli**
Codice fiscale: BRTLNC60P50F205H
Partita IVA: 11005260150
Studio in: Via Lodovico Mancini 15 - Milano
Telefono: 0289073860
Fax: 0289073860
Email: archibartoli@fastwebnet.it
Pec: laura.bartoli@pct.pecopen.it



Beni in **Bollate (Milano)**
Località/Frazione
Via Lorenzini n° 20

Lotto: 001 - ABITAZIONE

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto a) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: Si

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: No
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE VIA CARLO LORENZINI N° 20.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Lorenzini n° 20

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ~~proprietà~~ **piena proprietà**

Cod. Fiscale: ~~00000000000~~ - Stato Civile: ~~celibe~~

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ~~Tommasi Enrico~~, nato in ~~1968~~ il ~~15/05/1968~~ - C.F.: ~~00000000000~~ foglio: 31, particella 91, subalterno 26, indirizzo Via Lorenzini Carlo 20, piano 3-S1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 253,06

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/10/2005 Nota presentata con Modello Unico n.83621.1/2005 in atti dal 08/11/2005 Rogante Tommasi Enrico Sede: NOVA MILANESE



Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

Millesimi di proprietà di parti comuni: 25,24/1005

Confini: Coerenze abitazione da NORD in senso orario: proprietà di terzi, parti comuni e proprietà di terzi, appartamento al sub. 25. Coerenze cantina da NORD in senso orario: proprietà di terzi, terrapieno, cantina al sub. 25, corridoio comune.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile in cui trova posto si trova nel Comune di Bollate in zona periferica di tipo normale limitrofa ad aree agricole e residenziali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Parco della Balossa.

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Stazione Trenord Km. 1,8

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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 Unicredit Spa contro ~~XXXXXX~~ derivante da Atto di mutuo - Importo ipoteca: € 232000 - Importo capitale: € 116000

rogito Notaio Dott. Enrico Tommasi in data 27/10/2005 ai nn. 22580/12826
iscritto/trascritto a Notaio Dott. Enrico Tommasi in data 04/11/2005 ai nn. 163797 43831

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Unicredit Spa contro ~~XXXXXX~~ derivante da Verbale di Pignoramento



rogito Tribunale di Milano in data 03/01/2013 ai nn. 23548 iscritto/frascritto a Milano II in data 22/02/2013 ai nn. 17732 12337.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1684

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 7165,53

Millesimi di proprietà: 27,86

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Manca l'ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si rileva da atto di compravendita la servitù perpetua e gratuita di posa e attraversamento di tubazioni e allacciamenti per lo scarico delle acque dei servizi igienici costituita con atto in autentica del Notaio Dott. Enrico Tommasi di Nova Milanese in data 27/10/2005 repertorio n. 22577/12823. Patto speciale: Il punto luce esistente su parte comune agli appartamenti sub. 25 e sub. 26 è alimentato in ugual misura dai due contatori elettrici e l'eventuale variazione della modalità di pagamento e utilizzo dovrà risultare da atto scritto.

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: G - Eph 181,8 Kwh/mq

Note indice di prestazione energetica: Non Specificate

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.lgs. 42/2004: Non Specificato

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ~~FRANCESCO ROBERTO~~, nato a ~~Castellazzo Cne/MI~~ ~~FRANCESCO~~
~~FRANCESCO~~, nato a ~~Castellazzo Cne/MI~~ il ~~19/01/1957~~ ~~FRANCESCO~~ ~~FRANCESCO~~
~~FRANCESCO~~, nato a ~~Castellazzo Cne/MI~~ il ~~19/01/1957~~ ~~FRANCESCO~~ ~~FRANCESCO~~
~~FRANCESCO~~, nato a ~~Castellazzo Cne/MI~~ il ~~19/01/1957~~ ~~FRANCESCO~~ ~~FRANCESCO~~
~~FRANCESCO~~, nato a ~~Castellazzo Cne/MI~~ il ~~19/01/1957~~ ~~FRANCESCO~~ ~~FRANCESCO~~
~~FRANCESCO~~, nato a ~~Castellazzo Cne/MI~~ il ~~19/01/1957~~ ~~FRANCESCO~~ ~~FRANCESCO~~
il ~~01/12/2003~~ dal ~~01/12/2003~~ (ante ventennio) In forza di titoli anteriori al ventennio

Titolare/Proprietario: ~~FRANCESCO~~, nato a ~~Castellazzo Cne/MI~~ il ~~19/01/1957~~ - C.F. ~~FRANCESCO~~
~~FRANCESCO~~ dal ~~01/12/2003~~ al ~~27/10/2005~~ In forza di decreto di trasferimento a rogito Tribunale di Milano in data 01/12/2003 ai nn. 3855 trascritto a Milano II in data 18/12/2003 ai nn. 183525 107529

Titolare/Proprietario: ~~FRANCESCO~~, nato in ~~Castellazzo Cne/MI~~ il ~~19/01/1957~~ - C.F. ~~FRANCESCO~~ dal ~~27/10/2005~~ ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di atto di compravendita a rogito Enrico Tommasi in data 27/10/2005 ai nn. 22579/12825 trascritto a Milano II in data 04/11/2005 ai nn. 163796 83621

7. PRATICHE EDILIZIE:



Intestazione: Impresa di Costruzioni Negri Giuseppe con sede in Sirtori -L.G-
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Modifiche interne - Divisione
 Presentazione in data 18/02/2005 al n. di prot. 36/05
 Abitabilità/agibilità in data 11/10/2005 al n. di prot.

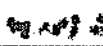
7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n° 25 del 11/06/2011 e Variante n° 39 del 23/10/2014
Zona omogenea:	B2 - residenziale a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15 - vedi documenti allegati estratto Piano delle Regole
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio 
In forza della delibera:	C.C n° 94 del 27/12/2010
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	Non Specificato



Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - ABITAZIONE VIA CARLO LORENZINI N° 20**

L'ingresso all'abitazione avviene da spazio condiviso con il sub. 25 al piano 3°. L'abitazione contraddistinta al sub. 26 posta al piano 3° composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, bagno e camera da letto più cantina al piano S1.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ~~1/1 di~~ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ~~00000000000~~ - Stato Civile: ~~celibe~~

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **53**
è posto al piano 3°

L'edificio è stato costruito nel ante 1 settembre 1967 ristrutturato nel 2005
, ha un'altezza interna di circa mt. 2,85.

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento è circondato da cancellata che racchiude edificio corrispondente al civico n° 20 e 18 oltre ad area giardino/cortile comune in cui si trovano posti auto. Le condizioni generali dell'immobile e degli spazi comuni giardino/cortile risultano in normale stato manutentivo.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **tegole in cotto** condizioni: **buone**



Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: pietra ubicazione: esterna condizioni: buone - Note: Scale condominiali.
Solai	tipologia: solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	materiale: ferro condizioni: sufficienti - Note: Il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento è circondato da cancellata che racchiude edificio corrispondente al civico n° 20 e 18 oltre ad area giardino/cortile comune in cui si trovano posti auto.
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera rivestimento: mattone paramano condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: ottime
Plafoni	materiale: gesso condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: ottime - Note: Rivestimento in piastrelle limitato ad angolo cottura.
Impianti:	
Ascensore	- Note: Ascensore ASSENTE.



Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone - Note: Non è stata trovata/fornita al CTU la certificazione di Legge relativa all'impianto.
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone - Note: Non è stata trovata/fornita al CTU la certificazione di Legge relativa all'impianto.
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo - Note: Si rileva presenza di Targa Energetica, allegata, riportante Classe Energetica G Eph 181,8 Kwh/mqa. e CO2 36,3 Kg/mqa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	48,00	1,00	48,00
Cantina	sup lorda di pavimento	5,00	0,50	2,50
Non è stato possibile visitare la cantina pertanto la superficie è stata rilevata dalla planimetria catastale.				
		53,00		50,50

Accessori:**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II, Ufficio tecnico di Bollate, Agenzie immobiliari e/o osservatori del



mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE - I semestre 2014 - indica appartamenti in stato manutentivo normale in zona semicentrale valori compresi tra €/mq. 1.200 ed €/mq. 1.500. RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI SULLA PIAZZA DI MILANO E PROVINCIA - I semestre 2014 n° 45 - indica per appartamenti recenti, ristrutturati in zona periferica valori compresi tra €/mq. 1.500 ed €/mq. 1.600., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Il sito on line IMMOBILIARE.IT stima per abitazioni in Bollate zona adiacente a Via Lorenzini un valore di mercato compreso tra €/mq. 1.450 ed €/mq. 1.800; Nello stesso edificio si rileva al piano 2° appartamento di mq. 75 di superficie in vendita (con balcone, comprensivo di posto auto ed in stato manutentivo normale) ad € 130.000.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A -		50,50	53,00	80.800,00	80.800,00
ABITAZIO					
NE VIA					
CARLO					
LORENZI					
NI N° 20					
				80.800,00	80.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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.):	€ 12.120,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 262,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 68.418,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 54.730,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 68.418,00

8.6 Regime fiscale della vendita



Allegati

ALLEGATO 1 - ATTO DI PROVENIENZA
ALLEGATO 2 - ELENCO TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI
ALLEGATO 3 - AGENZIA DELLE ENTRATE
ALLEGATO 4 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
ALLEGATO 5 - DOCUMENTAZIONE COMUNALE
ALLEGATO 6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA
ALLEGATO 7 - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
ALLEGATO 8 - FOTOGRAFIE
ALLEGATO 9 - ISTANZA DI LIQUIDAZIONE ESPERTO

Data generazione:
06-03-2015 18:03:52

L'Esperto alla stima
Arch. Laura Nicoletta Bartoli

