

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da **UniCredit Credit Management Bank
S.p.A.**

Contro

N° Gen. Rep. **3527/2012**
data udienza ex art. 569 c.p.c. 26-05-2015 ore 13:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima	Geom. Franco Frattini
Codice fiscale	FRTFNC46S01B910S
Partita IVA	04110690155
Studio in	Via Tommaso Gulli 19 - 20147 Milano
Telefono	0236509945
Fax	0236509945
Email	franco.frattini@fastwebnet.it
Pec	francogiuseppe.frattini@geopec.it

INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI

- Operazioni preliminari	pag. 2
- Identificazione del bene	pag. 2
- Descrizione generale (quartiere/zona)	pag. 3
- Stato di possesso	pag. 3
- Vincoli ed oneri giuridici	pag. 3 - 4
- Altre informazioni per l'acquirente	pag. 4
- Attuali e precedenti proprietari.....	pag. 5
- Pratiche edilizie	pag. 5-6-7
- Descrizione del bene	pag. 7-8
- Valutazione del bene	pag. 9-10

RIEPILOGO

- Natura del bene

In comune di Legnano alla via G. Pirovano n. 2

Abitazione al piano terra composta da soggiorno con spazio cottura in vista, disimpegno, camera e bagno.

- Dati identificativi catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Legnano

Foglio 33, mappale 247 sub. 705, via Pirovano n. 2 piano T, categoria A/4, classe 4, vani 2,5, rendita €. 161,39.

- Quota da trasferire

Intera quota (1/1) della proprietà

- Stato occupativo

Libero al decreto di trasferimento

- Valore commerciale

Libero = €. 57.200,00

Occupato = €. 40.000,00

- Prezzo base d'asta

Libero = €. 48.600,00

Occupato = €. 34.000,00

- Anno di costruzione dello stabile

primi anni del 1900

Beni in Legnano (Milano) Via Giuseppe Pirovano n. 2

Lotto 001

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: **Si**
- 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:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo A

Alloggio di tipo popolare (A4) in Legnano via G. Pirovano n. 2 situato al piano terra, composto da due locali, disimpegno e bagno.

Identificativi catastali

Foglio 33, mappale 247 sub. 705, Via Pirovano n. 2 - piano T, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 161,39

Ditta intestata:

Coerenze

Da nord in senso orario: cortile comune al mappale 246, vano scala comune, ragioni di terzi al mappale 253, ragioni di terzi al mappale 247

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Lo stabile condominiale in cui è ubicato l'immobile pignorato fa parte del rione Sant'Erasmo, più precisamente ricade nel settore di quest'ultimo adiacente al centro storico della città (piazza San Magno dista circa 300 metri) ed è inserito in un contesto urbanistico prevalentemente residenziale caratterizzato da palazzine a cortina di vetusta edificazione e da fabbricati multipiano di più recente costruzione.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non rilevati.

Importanti centri limitrofi: non rilevati.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: parco del Castello.

Attrazioni storiche: castello, chiesa di San Magno, palio, rievocazione storica del Carroccio.

Principali collegamenti pubblici: autobus (linee A-B-C-H) sul vicino C.so Sempione ml. 200 circa, linea ferroviaria Milano -Varese a circa ml. 800

Servizi offerti dalla zona: scuola elementare primaria, Istituto Tecnico Industriale, Istituto Tecnico Commerciale, negozi di più merceologie nelle vicinanze

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dal debitore esecutato e proprietario dell'immobile Signor Hans Pragat e dai propri familiari.

Composizione del nucleo familiare del debitore

*
*
*
*
*

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 d'uso:

Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellarsi a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

29.11.2006 nn. 184347/46237

Ipoteca volontaria per complessivi €. 220.000,00 (capitale €. 110.000,00) a favore di Banca Per La Casa S.p.A. - Milano iscritta a garanzia di concessione di mutuo (Atto del 23.11.2006 n. 2307 15/11771 di Rep. del Notaio Dott. Ivaldi Riccardo)

4.2.2 Pignoramenti:

11.12.2012 nn. 121432/81709

Pignoramento immobiliare a favore di UniCredit Credit Management Bank S.p.A. cont.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 145,00 (centoquaranta cinque)**

Spese condominiali insolute alla data della perizia: **€. 72,00 (settantadue)**

Millesimi di proprietà

Spetta e compete all'unità immobiliare la quota pro indiviso di comproprietà delle parti comuni del fabbricato tali definite dall'art. 1117 del Cod. Civ. e dalla Tabella Millesimale del Condominio, in ragione di **33,82 millesimi**.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile non ha i requisiti dell'accessibilità e stante la sua ridotta superficie la adattabilità (ampliamento del disimpegno e del bagno) comporterebbe la rinun^{cia} alla camera.

Particolari vincoli condominiali

Inesistenti

Attestazione Prestazione Energetica

Indice di prestazione: **Classe G - KWh/m2a 335,28**

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

inesistenti

Avvertenze ulteriori

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

PGT 81C16 Z222N dal **23/11/2006** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Riccardo Ivaldi di Milano in data 23/11/2006 ai nn. 230714/11770 registrato Milano in data 28/11/2006 ai nn. 18434 1T trascritto a Milano 2 in data 29/11/2006 ai nn. 184346 95715

Titolare/Proprietario:

su Legnano - C.F. 12908310159 dal **07/03/2006 al 23/11/2006** In forza di decreto di trasferimento trascritto a Milano 2 in data 21/04/2006 ai nn. 61329 31146

Titolare/Proprietario:

dal **14/07/2000 al 07/03/2006** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Roberta Crestetto di Milano in data 14/07/2000 ai nn. 17511 trascritto a Milano 2 in data 21/07/2000 ai nn. 73123 49660

Titolare/Proprietario:

dal **5/2000 al 14/07/2000** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Pasquale Matarrese di Milano in data 12/05/2000 ai nn. 87886 trascritto a Milano 2 in data 18/05/2000 ai nn. 47014 32078

Titolare/Proprietario:

il **12/05/2000** In forza di titoli ultraventennali

7. PRATICHE EDILIZIE

Lo stabile di cui l'unità immobiliare de quo è parte, è stato costruito nei primi anni del 1900, quindi in data anteriore al 01 Settembre 1967.

Successivamente, per adeguamento igienico sanitario di quest'ultima, il Comune di Legnano ha rilasciato in data 29.05.2006 - P.E. 138/2003 Permesso Di Costruire In Sanatoria, provvedimento volturato in data 22.09.2006

ha poi alienato la medesima all'attuale proprietari.

Certificato di agibilità non rilasciato.

7.1 Conformità edilizia

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera	n. 100 del 25.10.2011 - pubblicazione su B.U.R.L. n. 3 del 18.01.2012
Zona omogenea	B1
Norme tecniche di attuazione	Art. 14: Aree B - Aree del tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale (allegato 05)
Immobile soggetto a convenzione	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Indice proprio: $U_f = 0,40$ mq/mq. Indice massimo: $U_f. 0,50$ mq/mq.
Rapporto di copertura:	RC = 50%
Altezza massima ammessa:	H = m. 17,00 salvo il rispetto dell'altezza di cortina
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : **Abitazione** al punto **A**

Di tipo popolare (A4), è situata al piano terra ed è composta da: soggiorno con spazio cottura in vista, disimpegno, bagno e camera.

Presenta:

Pavimentazione in piastrelle di ceramica in tutti i vani

Rivestimento pareti bagno e cottura: piastrelle di ceramica (H = ml. 1,87 per bagno ed H = ml. 1,40 per cottura)

Pareti non rivestite: intonaco civile fintecciato

Soffitto: ribassato a ml. 2,88 dal piano pavimento da controsoffittatura in lastre di cartongesso/gesso fintecciato

Infissi esterni: legno tinto noce a due ante con vetrocamera e persiane esterne d'oscuramento dello stesso materiale e tinta

Infissi interni: legno tinto noce con anta cieca scorrevole ed a scomparsa nella muratura (telaio tipo Scigno o similare)

Portoncino d'ingresso: del tipo blindato rivestito con legno tinto noce Dotazioni:

Dispone di:

Impianto elettrico (a norma) del tipo sottotraccia

Impianto idrico sanitario con bagno dotato di lavabo, bidet e vaso igienico di porcellana dura bianca e di vasca intera in vetroresina di colore bianco

Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale (produce anche acqua calda per uso domestico) alimentata a gas metano e con elementi radianti in alluminio

Impianti centralizzati di citofono e di antenna televisiva.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 della piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva: circa mq 44,00

Altezza interna utile: circa ml. 2,88 (altezza reale ml. 3,35)

Condizioni generali:

riordinata nel 2006, evidenza finiture di modesta qualità, impianti nel rispetto della normativa e denuncia nell'insieme un discreto stato conservativo.

Per quanto attiene lo stabile condominiale in cui è alloggiata, costruzione di cortina edilizia risalente ai primi anni del 1900 con struttura portante di mattoni pieni, solai piani in legno e copertura a tetto, si rileva un generalizzato cattivo stato conservativo, in particolare per quanto attiene il manto di copertura costituito da lastre piane ondulate di cemento amianto, materiale per il quale con il Piano Regionale Amianto (P.R.A.L.) approvato con Delibera n. 8/1526 del 22.12.2005 la Regione Lombardia ha fissato quale termine ultimo il 2016 per la rimozione ed il conferimento in discarica autorizzata, salvo, qualora dovessero ricorrere le condizioni, procedere alla

sua bonifica tramite confinamento (sovracopertura/ incapsulamento), intervento comunque non ancora deliberato dall'assemblea condominiale ed il cui costo, come comunicato dall'amministrazione dello stabile, dovrebbe aggirarsi attorno a € 100.000,00 più oneri di Legge.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie utile (Su) = mq. 35,00 Superficie lorda (Slp) = mq. 44,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	44,00	1,00	44,00
		44,00		44,00

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

Il procedimento adottato è quello della stima sintetica comparativa, il cui principio è basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. Nella specie, al fine di attribuire allo immobile un corretto valore modale, ovvero il suo valore più probabile, è stata svolta un'accurata indagine di mercato tra gli operatori specializzati del settore (Agenzie immobiliari) e si è fatto ricorso all'uso di tavole mercuriali

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie Immobiliari
Prezzi OMI - Agenzia delle Entrate
Prezzi OSMI - C.C.I.A.A. Milano

8.3 Valutazione dei corpi**A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	44,00	€ 1.300,00	€ 57.200,00
Valore corpo			€ 57.200,00

Pag. 9

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

Valore accessori	
Valore complessivo intero	€ 57.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 57.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		44,00	€ 57.200,00	€ 57.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 8.580,00
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:	€.
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€. 72,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€.
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€.
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 48.548,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 34.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 48.600,00

8.6 Regime fiscale della vendita

MILANO, 15-05-2015

L'Esperto alla stima
Geom. Franco Frattini