

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo di Carugate**

contro: *********

N° Gen. Rep. **1806/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-09-2016 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA ROMANA BISEGNA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Roberto Capra
Codice fiscale: CPRRRT61E28F704T
Studio in: Via Marzabotto 7 - 20060 Pozzuolo Martesana
Telefono: 0295843764
Fax: 0295358515
Email: architettocapra@libero.it
Pec: capra.9702@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Besana, 8 - Inzago (Milano) - 20065

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 10, particella 25, subalterno 703 graffato particella 25 subalterno 704

2. Stato di possesso

Bene: via Besana, 8 - Inzago (Milano) - 20065

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Besana, 8 - Inzago (Milano) - 20065

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Besana, 8 - Inzago (Milano) - 20065

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo di Carugate

5. Comproprietari

Beni: via Besana, 8 - Inzago (Milano) - 20065

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Besana, 8 - Inzago (Milano) - 20065

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Besana, 8 - Inzago (Milano) - 20065

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Besana, 8 - Inzago (Milano) - 20065

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 150.000,00

Prezzo da occupato: € 130.000,00

Beni in **Inzago (Milano)**
Località/Frazione
via Besana, 8

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Besana, 8

Note: L'immobile è ubicato nel Comune di Inzago (Mi), via Besana n. 8 nel centro storico. La cittadina è composta da 10.927 abitanti al 1/1/2016; è attraversata dal Naviglio della Martesana, ed è dotata di un riqualificato centro storico, accessibile alle autovetture. La zona di interesse è nel pieno centro urbano, limitrofa alla Chiesa ed oratorio parrocchiali, al Comune, ai principali servizi ed esercizi commerciali. Il quartiere ha destinazione residenziale con innesti di servizio locale e commercio di piccola dimensione. A pochi chilometri sono raggiungibili, la metropolitana milanese, la ferrovia nord, l'autostrada A4. L'unità residenziale è posta al primo piano di un fabbricato interno con cortile parzialmente recintato e di uso esclusivo. Il complesso immobiliare è gestito da un Amministratore condominiale. L'appartamento ha accesso pedonale e carraio da atrio comune, transitando dal cortile comune. La scala di salita ad uso esclusivo conduce all'ingresso ove si sviluppa un'ampia zona giorno formata da salone doppio e cucina aperta, un corridoio centrale consente la distribuzione agli spazi della zona notte composti da bagno con antibagno, due camere da letto, bagno padronale, vano ripostiglio aperto e lavanderia. L'unità immobiliare prospetta in lato est - sud - ovest.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di *** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ***** , foglio 10, particella 25, subalterno 703 - 704, indirizzo via Besana, 8, piano 1, comune Inzago, categoria A2, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie 181 mq, rendita € 561,65

Derivante da: Il pignoramento riguarda il mappale 703 e 704 che risultano graffiati

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono parti condominiali. Il cortile è comune.

Confini: A nord mappale 27, a est e sud mappale 447, a ovest mappale 25 indi cortile graffiato al mappale 28.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Note generali: E' stato acquisito l'atto di provenienza del bene al debitore.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile esecutato si trova nel centro storico di Inzago (Mi), a lato della chiesa parrocchiale e confinante con l'oratorio parrocchiale. Nel quartiere è consentito il flusso veicolare a velocità moderata. Sono presenti numerosi esercizi commerciali e servizi di carattere cittadino. Il contesto edificato ha principale carattere residenziale ed è dotato dei comuni servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno. Importanti centri limitrofi: Cassano 4 Km; Treviglio 9 Km..

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco Fiume Adda, Parco Agricolo Sud Milano.

Attrazioni storiche: Monumenti di interesse locale.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana Milanese Gessate 4 km, Ferrovia Cassano d'Adda 4 km. , Autostrada A4 Trezzo d'Adda 10 Km., Autobus di linea locali 300 m.

Servizi offerti dalla zona: Scuola dell'infanzia (normale), Scuole secondaria di primo grado (diverse), Scuola primaria (normale), Asilo nido (ottima), Istituto di istruzione superiore (ottima)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

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 di Credito Cooperativo di Carugate contro *****; Derivante da: New Company Snc; Importo ipoteca: € 340.000,00; Importo capitale: € 170.000,00 ; A rogito di Bandi Riccardo in data 14/10/2005 ai nn. 9447/5127; Iscritto/trascritto a Milano in data 02/11/2005 ai nn. 162297/45438

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Carugate contro *****
nessuno; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare ; A rogito di Tribunale di Milano in
data 09/06/2014 ai nn. 10841 iscritto/trascritto a Milano in data 03/07/2014 ai nn.
59853/41711;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori contro *****; Derivante da: Fallimento New
Company Snc ; A rogito di Tribunale di Milano in data 27/11/2014 ai nn. 1022 iscrit-
to/trascritto a Milano in data 28/01/2015 ai nn. 6749/4702;

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 600,00 €

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-
to della perizia:** Spese straordinarie già deliberate.: 0,00 € - Spese non corrisposte dell'anno in
corso e precedente: 200,00 € - Totale spese non corrisposte: 200,00 €

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

Millesimi di proprietà: 264,590/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il fabbricato è accessibile in piano
fino alle scale di salita al piano abitabile. La struttura non è dotata di ascensore ne servoscala.
All'interno l'unità immobiliare è fruibile da parte di persone con ridotta capacità motoria previo
lievi adattamenti.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Ep 229,29 kwh/m2 anno

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna. L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ***** proprietario/i ante ventennio al **02/06/1999**. In forza di atto di
compravendita a rogito di Marialuisa Masetti in data 02/02/1983 ai nn. 11068/9380 - trascritto a
Milano in data 23/02/1983 ai nn. 9380/11068.

Titolare/Proprietario: ***** proprietario/i ante ventennio al **14/10/2005**. In forza di atto di compravendita - registrato a Milano in data 14/06/1999 ai nn. 14633/2V - trascritto a Milano in data 15/06/1999 ai nn. 57398/39570.

Titolare/Proprietario: ***** dal 14/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione a rogito di Bandi Riccardo in data 14/10/2005 ai nn. 9448/5128 - trascritto a Milano in data 02/11/2005 ai nn. 162298/82790.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. 2001/176
Intestazione: *****
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Risanamento conservativo
Oggetto: variante
Rilascio in data 11/12/2001 al n. di prot. 16426

Numero pratica: Provvedimento di autorizzazione paesistica n. 2001/160
Intestazione: *****
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Modifiche interne
Oggetto: variante
Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 16193

Numero pratica: P.E. 60/01
Intestazione: *****
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Opere interne
Oggetto: variante
Presentazione in data 20/04/2011 al n. di prot. 6096

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Note sulla conformità edilizia: Ai sensi dell'art. 40 della L. n. 47/1985 non vi sono opere abusive realizzate in totale difformità od in assenza dalla licenza o concessione.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

La costruzione è iniziata prima del 1/9/1967 e ristrutturata nell'anno 2001 e 2011.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 3 del 15/2/2015
Zona omogenea:	Nuclei storici e di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	Articolo Pr 18 e seguenti. ove sono indicate le tipologie di intervento consentite
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Accesso dal cortile comune.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	tessuto già edificato
Rapporto di copertura:	tessuto già edificato
Altezza massima ammessa:	tessuto già edificato
Volume massimo ammesso:	tessuto già edificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento**

Appartamento al piano primo composto da scale di salita, ingresso, soggiorno - pranzo e cucina, disimpegno zona notte, bagno con antibagno, due camere da letto, bagno padronale, lavanderia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ***- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **219,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1/9/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

ha un'altezza interna di circa: 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione, avendo fruito di recente restauro con rifacimento delle partizioni interne, sostituzione dei materiali di finitura, dei serramenti e degli impianti.

Lo stabile si trova in discreto stato di manutenzione, con mantenimento dei materiali costruttivi risalenti agli ultimi interventi di miglioria della facciata esterna nell'anno 2001.

Destinazione d'uso ed utilizzo dell'immobile: residenziale.

Barriere architettoniche: l'accesso è in piano fino alle scale di salita al piano primo, non dotate di servoscala o ascensore. All'interno l'appartamento è fruibile da parte di persone con ridotta capacità motoria con lievi adattamenti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: muratura piena o pietra condizioni: buone
Scale	tipologia: a due rampe materiale: pietra e muratura ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse - Note: I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro, protetti da griglie in legno verniciato, assenti nel prospetto anteriore di facciata.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime - Note: Nelle camere la pavimentazione è in parquet.

Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone - Note: Al piano terra vetrata in ferro verniciato; al piano primo porte in legno tinto.
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: ottime
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: pietra condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750 , ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti principali parametri: - 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente); - 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti; - 25% cantine ed accessori; - 35% sottotetti non abitabili; - 10% giardini fino a 25 mq, eccedenza 2%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	219,00	1,00	219,00
		219,00		219,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2015

Zona: Inzago zona centrale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 1.200,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1.450,00

Accessori

Appartamento

1. nessuno
Valore a corpo: €

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: normale

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Ispettiva ed atti comunali

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è effettuata con una metodica di tipo sintetico - comparativo in analisi del quesito peritale.

La superficie è computata in ambito commerciale secondo la norma UNI 15733 ex 10750

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari, Comune di Inzago, zona centrale/intero centro urbano, anno 2015 semestre 2;
Borsino Immobiliare Comune di Inzago Zona unica;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Agenzia delle Entrate: Abitazioni civili in normale stato di conservazione €/mq. min. 1.200,00; €/mq. massimo 1.450,00.

Borsino Immobiliare: Abitazioni civili €/mq. min. 1.196,00; €/mq. massimo 1.426,00.

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari della zona, .

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Solaio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Stima di tipo sintetico - comparativa, sulla base di computazione metrica della superficie commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	219,00	€ 1.000,00	€ 219.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 219.000,00
particolare ubicazione in contesto cortilizio detrazione del 15.00%			€ -32.850,00
inusuale differenza tra superficie lorda e superficie netta detraz. del 10.00%			€ -18.615,00
Valore corpo			€ 167.535,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 167.535,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 167.535,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Solaio	219,00	€ 167.535,00	€ 167.535,00

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.5%) € 12.960,00

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 forfettario 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: € 786,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 153.789,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 130.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 153.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

secondo l'acquirente.

Allegati

- a) elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi, e iscrizioni ipotecarie, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio attraverso collegamento telematico;
- b) fotografie esterne ed interne del bene, planimetria catastale;
- c) comunicazione di inizio operazioni peritali;
- d) attestazione del C.T.U. di invio della relazione di stima;
- e) atto di provenienza del bene al debitore;
- f) planimetrie catastali;
- g) visura catastale;
- h) spese condominiali;
- i) certificati anagrafici;
- j) atti di assenso costruttivi;
- k) ape;
- l) estratto normativa urbanistica comunale;
- m) estratto Banca dati Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio 2/2015, Comune di Inzago, zona centro urbano, destinazione residenziale; estratto Banca dati Borsino Immobiliare Comune di Inzago zona unica.

Data generazione:
28-07-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Capra