

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **1559/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 17-02-2015

Giudice delle **Dott. SIMONA CATERBI**
esecuzioni:



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto appartamento, cantina, posto auto

Esperto alla stima: **arch. Barbara Bedogni**
Codice fiscale: BDGBBR59R66F205G
Studio in: Via Comelico, 3 - Milano
Telefono: 02.55189078
Fax: 02.5516112
Email: info@arcadstudio.it
Pec: bedogni.5280@oamilano.it



INDICE:

1) Identificazione beni oggetto di vendita	pag. 3
• Foglio 25 mappale 95 sub 707 (A/3) graffato mappale 553 sub 712	
• Foglio 25 mappale 91 sub 711 (C/6)	
2) Descrizione sommaria	pag. 4
3) Stato di possesso	pag. 4
• Unità immobiliare sub 707 occupato con contratto di affitto	
• Posto auto sub 711 libero	
4) Vincoli ed oneri giuridici	pag. 5
5) Altre informazioni per l'acquirente	pag. 6
6) Attuali e precedenti proprietari	pag. 7
7) Pratiche edilizie	pag. 7
8) Valutazione complessiva del lotto	pag. 15
• Valore libero	€. 71.500,00
• Valore occupato	€. 57.200,00



Beni in **Legnano (Milano)**
Località/Frazione
Via Antonio Rosmini 11/13

Lotto: appartamento, cantina, posto auto

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: Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento, cantina.

sito in Legnano (Milano), Via Antonio Rosmini 11/13

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: N/D
Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] foglio 25, particella 95, subalterno 707, indirizzo Via Antonio Rosmini,3, piano 2-T, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 468,68

Derivante da: Compravendita

Confini: Appartamento piano 2°: nord/ovest - cortile comune; sud/ovest - enti comuni; sud/est - corridoio comune; nord/est - proprietà di terzi



Cantina piano terra: nord/ovest - proprietà di terzi; sud/ovest - proprietà di terzi; sud/est - cortile comune; nord/est - proprietà di terzi

Note: La proprietà comprende graffato il mappale 553 sub 712

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le due camere da letto non hanno i requisiti di legge per essere abitabili, pertanto devono essere dichiarate come due grandi ripostigli

Regularizzabili mediante: Pratica DOcFA

Regularizzabili mediante lo strumento catastale: Le camere da letto devono essere conteggiate con destinazione magazzini di pertinenza comunicanti con l'unità principale

Pratica docfa : € 400,00

Oneri totali : € 400,00

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali:

Identificativo corpo: Posto auto.

sito in Legnano (Milano), Via Antonio Rosmini 11/13

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime

Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] foglio 25, particella 91, subalterno 711, indirizzo Via Antonio Rosmini 3, piano T, categoria C/6, classe 3, superficie 9 mq, rendita € 31,61

Derivante da: Compravendita

Confini: Nord: proprietà di terzi - Sud: proprietà di terzi - Est: cortile comune -

Ovest: foglio 25 mappale 94

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Area urbanistica: a traffico con parcheggi .

Importanti centri limitrofi:

Caratteristiche zone limitrofe:

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Appartamento, cantina
sito in Legnano (Milano),**



Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 31/05/2012 registrato per l'importo di €. 3.600,00 annuo con cadenza mensile. Il canone di locazione è veritiero? Registrato a Legnano il 01/06/2012 ai nn.3191 Trascritto a il ai nn. tipo: 4+4, scadenza 31/05/2016 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

**Identificativo corpo: Posto auto
sito in Legnano (Milano),**

Libero

Note: Nel contratto d'affitto in essere per l'appartamento non è compreso il posto auto.

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 annotata a favore di Banca per la casa S.p.A. contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 260.000,00 - Importo capitale: € 130.000,00 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 31/01/2007 ai nn. 14893/3624

Note: Questa nota di Iscrizione è stata rettificata con nota di Iscrizione del 30-10-2007 ai nn. 163255/43073 per erronea indicazione dei dati catastali dell'immobile graffato. L'ipoteca ha durata di 30 anni.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento, cantina

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca per la casa S.p.A. contro [REDACTED] derivante da Concessione garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 130.000,00 - Importo capitale: € 260.000,00

rogito Notaio Letterio Scordo - Cuggiono in data 17/01/2007 ai nn. 3571/2846 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 30/10/2007 ai nn. 163255/43073

Note: Questa nota di Iscrizione rettifica la nota di Iscrizione del 31-01-2007 ai nn. 14893/3624 per erronea indicazione dei dati catastali dell'immobile graffato. L'ipoteca ha durata di 30 anni.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento, cantina

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto



4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di UniCredit Credit Management Bank S.p.A
contro ██████████ derivante da Atto esecutivo o Cautelare-Verbale
pignoramento immobili
rogito Ufficiale Giudiziario in data 12/04/2013 ai nn. 1112
iscritto/trascritto a Milano 2 in data 15/05/2013 ai nn. 44588 30696
Il pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di €. 16.644,76 oltre
interessi e spese.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento, cantina

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

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:

**Identificativo corpo: Appartamento, cantina
sito in Legnano (Milano),**

Spese medie annue

Spese scadute:

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: **G 377,54 kWh/m2a**

Note Indice di prestazione energetica:

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

Avvertenze ulteriori:

Nonostante le continue sollecitazioni non è stato possibile avere i dati richiesti.

**Identificativo corpo: Posto auto
sito in Legnano (Milano),**

Spese medie annue

Spese scadute:

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica non presente

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:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **28/09/1989 ante ventennio al 31/07/2006** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio M. Capasso in data 28/09/1989 ai nn. 56473 trascritto a Milano 2 in data 16/10/1989 ai nn. 80977 59442

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **17/01/2007 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Letterio Scordo - Cuggiono in data 17/01/2007 ai nn. 3570/2845 trascritto a Milano 2 in data 31/01/2007 ai nn. 14892 7671

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento, cantina

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Presso gli uffici del Comune di Legnano non è stata trovata alcuna pratica né vecchia né recente riguardante l'immobile in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, non sono state trovate neanche pratiche riguardanti la sola unità immobiliare. Nel modo come si configura l'appartamento le camere da letto non possono essere dichiarate abitabili perché mancano i requisiti igienici previsti dalla legge per i locali abitabili. Le due stanze si possono solo configurare come due grandi magazzini comunicanti con l'unità principale.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento, cantina

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Presso gli uffici del Comune di Legnano non è stata trovata alcuna pratica né vecchia né recente riguardante l'immobile in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, non sono state trovate neanche pratiche riguardanti la sola unità immobiliare.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	
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:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento, cantina
Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto



Descrizione :di cui al punto **Appartamento, cantina**

Appartamento sito al piano secondo di un edificio di costruzione edificata anteriormente agli anni '60. L'edificio è privo di ascensore è molto trascurato nelle parti comuni. L'appartamento è costituito da 1 soggiorno, 1 cucina abitabile, 1 bagno, 1 ripostiglio, 2 camere da letto. Le due camere affacciano con porte finestre su di un corridoio comune che serve a disimpegnare un'altra unità immobiliare, pertanto le camere risultano senza areazione naturale. I pavimenti sono tutti in piastrelle di ceramica di colore chiaro, la cucina ha le pareti rivestite in piastrelle di colore chiaro fino a quota mt. 1.50. Il bagno ha 4 sanitari (vaso, bidet, lavabo e vasca) e la lavatrice, le pareti sono rivestite fino a quota mt. 1.80. Le finestre sono in legno con vetro singolo, le porte interne sono di varie tipologie cieche e con specchiature a vetri mentre la porta d'ingresso è del tipo blindata. Sono visibili macchie d'infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto. La cantina è al piano terra e fa parte di un edificio ad un solo piano posto di fronte all'edificio abitato e costituito da tante cantine/deposito. Ha la porta in ferro e l'interno ha le pareti con il solo intonaco.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq **96.4**

è posto al piano 2

L'edificio è stato costruito nel ante 1967 ristrutturato presumibilmente nel 2007, ha un'altezza interna di circa 2.90

E' composto da 2 piani complessivi di cui fuori terra 2

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni Generali dell'immobile: L'edificio è in condizione molto trascurate.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	58,00	1,00	58,00
Magazzini comunicanti	sup lorda di pavimento	34,00	0,33	11,22
Sono due locali senza le condizioni di legge per essere abitabili				
Cantina	sup lorda di pavimento	4,40	0,25	1,10
		96,40		70,32



Accessori:

Descrizione :di cui al punto Posto auto
--

Il posto auto si trova sotto una tettoia, in precario stato manutentivo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq **9,00**

è posto al piano T

L'edificio è stato costruito nel ante 1967, ha un'altezza interna di circa h. 2.10 media
E' composto da 1 piano fuori terra

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni Generali dell'immobile: L'edificio è in condizione molto trascurate.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto	sup lorda di pavimento	9,00	1,00	9,00
		9,00		9,00

Accessori:

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)
Stima finanziaria per capitalizzazione del reddito

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
Uffici del registro di Legnano,
Ufficio tecnico di Legnano,
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
Agenzia delle Entrate-Banca dati delle quotazioni immobiliari
Listino TEMA n.° 45 del 1° semestre 2014
Prezzi Tecnocasa,
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)
1.100/1.250 mq. 850/1.000 mq.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento, cantina		70,32	96,40	77.347,50	77.347,50
Posto auto		9,00	9,00	7.200,00	7.200,00
				84.547,50	84.547,50

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 12.682,13

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 400,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 71.465,38
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 57.200,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 71.500,00

Allegati

Iscrizioni, trascrizioni, sequestri conservativi gravanti sul bene
Atto di compravendita
Documentazione catastale
Documentazione comunale
Documentazione fotografica
Attestazione corrispondenza
Corrispondenza amministrazione
Attestazione Prestazione energetica
Agenzia delle Entrate

Data generazione:
19-12-2014 16:12:45

L'Esperto alla stima
Barbara Bedogni

Arch. BARBARA BEDOGNI
ORDINE ARCHITETTI PROV. MILANO N° 5280
ALBO CONSULENTI TECNICI DEL
TRIBUNALE DI MILANO N° 8675


