

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banco di Desio e della Brianza Spa**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **1326/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-06-2015 ore 10:30

Giudice delle esecuzioni: **Dot. FRANCESCA ROMANA BISEGNA**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Maria Grazia Mina**
Codice fiscale: MNIMGR56S66F205N
Partita IVA: 05558780960
Studio in: Via Anfossi 9 - Milano
Telefono: 02.5457251
Fax: 02.5457251
Email: minaedigenaro@gmail.com
Pec: mina.4759@oamilano.it

INDICE:

- 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA;**
- 2. DESCRIZIONE SOMMARIA;**
- 3. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI;**
- 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI;**
- 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE;**
- 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI;**
- 7. PRATICHE EDILIZIE;**
- 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO;**

RIEPILOGO DATI:

- **Dati catastali dell'immobile;**
- **Quote di proprietà;**
- **Stato di possesso – libero / occupato;**
- **Valore dell'immobile - libero / occupato;**
- **Elementi che possano costituire impedimenti alla vendita.**

- **Dati catastali dell'immobile:**

Comune di Bollate, Via Milano 30, foglio 50, particella 121, subalterno 535, piano 7/8, sezione censuaria Bollate, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 289,22.

- **Quote di proprietà:**

L'unità immobiliare risulta di proprietà della [REDACTED] per la

quota 1/1 - piena proprietà.

Al momento dell'acquisto la [REDACTED] risultava legalmente separata. Presso la conservatoria non risultano trascritti atti riguardanti le variazioni di stato civile.

- Stato di possesso – libero / occupato:

Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato occupato dalla [REDACTED]

Dalle indagini condotte presso l'Ufficio del Registro di RHO è risultato stipulato un contratto d'affitto nell'anno 2013; la proprietaria ha fornito copia della ricevuta di avvenuta risoluzione di detto contratto protocollata al n. 0105665 in data 05.04.2013. Il tutto come da allegati (ad oggi l'Ufficio del Registro non ha ancora inviato copia del contratto richiesto).

- **Valore dell'immobile:** 62,50 mq. x Euro/mq. 1.600,00 = **Euro 100.000,00**
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **Euro 3.400,00;**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Euro 1.000,00**

Prezzo base d'asta del lotto:

Il valore base di stima della quota della piena proprietà della sig.ra [REDACTED], alle attuali condizioni di mercato consiste in: **Euro 95.600,00 considerato LIBERO ed Euro 65.600,00 se considerato OCCUPATO (abbattuto del 30% del suo valore come di norma);**

- Elementi che possano costituire impedimenti alla vendita:

Per quanto di competenza, nessuno.

Beni in **Bollate (Milano)**

Località/Frazione **Ospiate**

Via Milano 30

Lotto: 001

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto a) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via e-mail alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **No**

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: **non è avvenuto per causa di morte.**

*

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A. sito in frazione: Ospiate, Via Milano 30

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori Informazioni sul debitore:

Al momento dell'acquisto la [REDACTED] risultava legalmente separata. Presso la conservatoria non risultano trascritti atti riguardanti le variazioni di stato civile.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Comune di Bollate - indirizzo Via Milano 30 - foglio 50, particella 121, subalterno 535, piano 7/8, sezione censuaria Bollate, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 289,22; scheda catastale prot. MI0294214 del 20.04.2012 - derivante da: diversa distribuzione degli spazi interni.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 22,86

Confini: da nord in senso orario: dell'appartamento: cortile comune al mapp. 121 - pianerottolo - vano scale - ascensore - altra appartamento - proprietà di terzi al mapp. 130;

del solaio: cortile comune al mapp. 121 - altro solaio - corridoio d'accesso - p. di terzi al mapp. 130.

Note: Il piano sotterraneo risultava erroneamente indicato negli originari dati di accatastamento, ma non in planimetria. I dati sono stati rettificati a seguito della presentazione della variazione planimetrica dell'anno 2012; pertanto l'appartamento risulta catastalmente come da Rogito, dotato di solo vano solaio.

Conformità catastale:

Al sopralluogo l'appartamento è risultato conforme alla planimetria di progetto e alla variazione catastale presentata nell'anno 2012. Esso dovrà essere dotato di un serramento porta a delimitazione del disimpegno antibagno, correttamente indicato sia a progetto sia nella planimetria catastale. Il vano solaio utilizzato risulta essere quello indicato in planimetria catastale, con coerenze coincidenti con quelle descritte nel Rogito.

*

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona Ospiate del Comune di Bollate, lungo la Strada Provinciale 233 Milano

- Varese. Trattasi di zona periferica a destinazione mista.

Caratteristiche zona: periferica normale;

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni;

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

Principali collegamenti pubblici: Collegamento tramite bus con MM1, Stazione ferroviaria Bollate centro;

*

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari;

Note: Dalle indagini condotte presso l'Ufficio del Registro di RHO è risultato stipulato un contratto d'affitto nell'anno 2013; la proprietaria ha fornito copia della ricevuta di avvenuta risoluzione di detto contratto protocollata al n. 0105665 in data 05.04.2013. Il tutto come da allegati (ad oggi l'Ufficio del Registro non ha inviato copia del contratto richiesto).

*

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banco di Desio e della Brianza Spa contro [REDACTED] - derivante da Verbale di pignoramento immobili - Rogito Tribunale di Milano in data 17/05/2014 ai nn. 8732 iscritto/trascritto a Milano 2 in data

05/06/2014 ai nn. 49929 34938.

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

Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di **Banco di Desio e della Brianza Spa** contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 45.095,67 - Importo capitale: € 36.416,84 - rogito Tribunale di Milano in data 24/05/2013 ai nn. 19148 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 11/06/2013 ai nn. 53720 9226.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 13.073,42 - Importo capitale: € 7.518,40 - rogito Tribunale di Milano in data 23/09/2011 ai nn. 2687 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 09/03/2012 ai nn. 24732 3945.

Note: Il piano sotterraneo risultava erroneamente indicato negli originari dati di accatastamento, ma non in planimetria. I dati sono stati rettificati a seguito della presentazione della variazione planimetrica dell'anno 2012; pertanto l'appartamento risulta catastalmente come da Rogito, dotato di solo vano solaio.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 37.464,82 - Importo capitale: € 23.869,58 - rogito Tribunale di Milano in data 23/09/2011 ai nn. 2713 iscritto/trascritto

a Milano 2 in data 08/03/2012 ai nn. 24302 3863 .

Note: L'ipoteca risulta a favore di [REDACTED]. Il piano sotterraneo risultava erroneamente indicato negli originari dati di accatastamento, ma non in planimetria. I dati sono stati rettificati a seguito della presentazione della variazione planimetrica dell'anno 2012; pertanto l'appartamento risulta catastalmente come da Rogito, dotato di solo vano solaio.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 30.000,00 - Importo capitale: € 22.286,23 - rogito Tribunale di Bergamo in data 04/03/2010 ai nn. 4051 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/12/2010 ai nn. 158270 37125.

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 70.000,00 - Importo capitale: € 35.000,00 - rogito Notaio Conte Maurizio in data 20/05/2004 ai nn. 44283/6522 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 25/05/2004 ai nn. 73161 16979.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 51.000,00 - Importo capitale: € 35.041,15 - rogito Tribunale di Milano in data 24/07/2012 ai

nn. 28435 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 31/08/2012 ai nn.
89670 15364.

*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: E. 1.700,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: E. 8.400,00

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento di condominio allegato alla lettera "D" all'atto del 10.12.1962 n. 8311/1246 rep. Notaio Gentile. Obbligazioni e patti speciali nell'atto di provenienza del 14.09.1972 n. 331788 / 8713 Notaio Guidobono Cavalchini.

Attestazione Prestazione Energetica non presente: Indice di prestazione energetica: "G".

La scrivente ha provveduto ad incaricare l'ausiliario geom. Stefano Minardi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **14/09/1972** al **(ante ventennio)** - rogito Notaio Gianpaolo Guidobono Cavalchini in data 14/09/1972 ai nn. trascritto a Milano 2 in data 11/10/1972 ai nn. 73195 55676.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **20/05/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio Conte in data 20/05/2004 ai nn. 44282/6521 trascritto a Milano 2 in data 25/05/2004 ai nn. 73160 36704.

Note: All'Atto di acquisto la [REDACTED] risultava legalmente separata.

*

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Presentazione in data anno 2004 al n. di prot. 286.

NOTE: Il Tecnico estensore del progetto dell'anno 2012, responsabile della verifica edilizia ed urbanistica, ha fornito copia di quanto precedentemente assentito dal Comune a modifica dell'unità immobiliare.

- Presentazione in data 16/04/2012 al n. di prot. 90.

Tipo pratica: comunicazione di inizio lavori attività edilizia libera.

Note tipo pratica: a Sanatoria.

Per lavori: opere interne

Il tutto come da allegati.

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancanza del serramento porta e relativo telaio con sopra luce a delimitazione del necessario antibagno, indicato sia nel progetto a Sanatoria presentato nell'anno 2012 sia nella relativa variazione catastale.

Regolarizzabili mediante: Installazione serramento.

Descrizione delle opere da sanare: installazione del serramento con sopra luce e relativo telaio.

Opere da falegname. : € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	B.1
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per quanto di competenza.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

*

Descrizione: di cui al punto **A**

Unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata al 7° piano di edificio condominiale a Bollate / frazione Ospiate - Via Milano 30. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno con piccolo disimpegno; balcone e n. 1 vano solaio. L'edificio condominiale pluripiano si sviluppa con una pianta ad "L" tra le vie Milano, Verbania e Fornace Mariani, ha struttura in cemento armato con copertura a tetto; al piano terreno sono presenti negozi e piccolo spazio di cortile sul retro. Il Condominio è dotato di

impianto ascensore, ma non di servizio di porteria. L'edificio è stato costruito nel 1962.

Condizioni Generali dell'immobile: Sia il fabbricato nelle sue parti comuni sia le unità immobiliari si presentano discreto stato di conservazione - a plafone dell'unità immobiliare, nel locale di soggiorno, sono presenti estese macchie da infiltrazione d'acqua, che la proprietaria ha precisato provenire abitualmente dal piano sottotetto, in occasione di intense piogge.

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni	Serramenti finestra in pvc con vetro termocamera - tapparelle in pvc.
Infissi interni	Porta di ingresso blindata - porte tamburate in legno e scorrevoli.
Pavim. Interna	Pavimento di tipo flottante in legno, tranne nel bagno. Nel bagno pavimento e pareti in piastrelle di ceramica - n. 4 sanitari (vaso - bidet - lavello - vasca angolare).
Rivestimento	Pareti e plafoni rasate e tinteggiate.
Imp. elettrico	Impianto elettrico e citofonico sottotraccia.

Imp. termico

Riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa e valvole termostatiche - presente termo-arredo in soggiorno e scaldasalviette in bagno - la produzione di acqua calda avviene tramite scaldabagno elettrico ubicato in cucina - sono presenti n. 2 spits, rispettivamente in soggiorno e camera.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	61,00	1,00	61,00
balcone	sup lorda di pavimento	3,00	0,15	0,45
vano solaio	sup lorda di pavimento	7,00	0,15	1,05
		71,00		62,50

*

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

sintetica - comparativa.

Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Uffici del registro di Milano,

Ufficio tecnico di Bollate, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Pubblicità Internet - Agenzie immobiliari - Agenzia delle Entrate / banca dati. Euro / mq. 1600 - 2000 abitazione di tipo economico.

Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup.	Sup.	Valore	Valore diritto
		Equivalente lorda		intero	e quota
A		62,50	71,00	100.000	100.000
				100.000	100.000

Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 3.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **95.600,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **65.600,00**

(100.000 – 30% = 70.000 – 4.400 (spese detratte))

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **95.600,00**

Data generazione: 24-04-2015

L'Esperto alla stima

Maria Grazia Mina

ALLEGATI:

Rogito - Visura catastale - Planimetria catastale - Estratto mappa catastale -
Ispezioni ipotecarie aggiornate - Documentazione condominiale e
Regolamento - Documentazione comunale - Documentazione Uff. Registro -
Planimetrie redatte dal CTU - Doc. fotografica tratta dal CTU - Attestato di
Prestazione Energetica - Attestazione invio Perizia. All. A) elenco trascrizioni -
all. b) descrizione del bene, identificazione catastale e coerenze.