

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

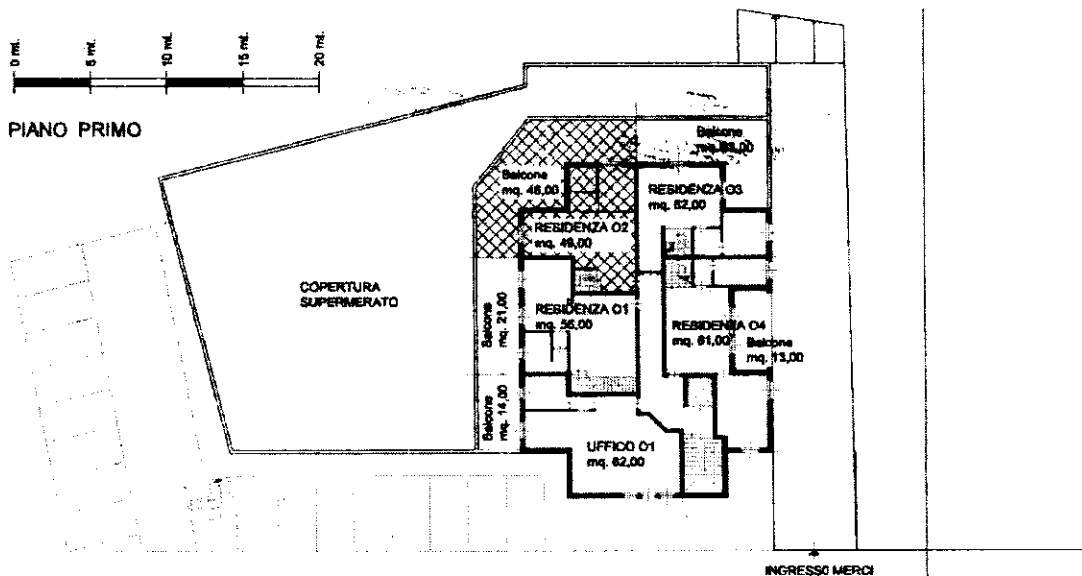
promossa da: **Banca di Credito Cooperativo di Carugate**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **97/2012**
data udienza di comparizione parti ex art. 569
c.p.c.: 19-12-2013

Giudice delle **Dot. SERGIO ROSSETTI**
esecuzioni:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 007 - APPARTAMENTO n. 02
BOX-AUTO n. 63



Esperto alla stima: **Arch. Giovanni Maria Conte**
Codice fiscale: CNTGNN45D06L157K
Partita IVA: 03178370965
Studio in: Via Flavio Gioia 3 - 20063 Cernusco sul Naviglio
Tel./fax: 02.92119708
email: archiconte@libero.it

Beni in **Cambiago (Milano)**
Località: Via Montello 7

Lotto: 007 - ABITAZIONE n. 02

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **SI**
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **SI**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ABITAZIONE 01.

Fabbricati costruiti per esigenze COMMERCIALI/RESIDENZIALI sito in CAMBIAGO (Milano), Via Montello 7

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] **Plena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: non presenti

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Proprietà per **100/100**, indirizzo Via MONTELLO, piano **1/2**, foglio **6**, particella **1072**, subalterno **711**, categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **4 VANI** rendita € Euro **485,47**

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/05/2006 n. 28629.1/2006 in atti dal 02/05/2006 (protocollo n. MI0276154) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Confini PIANO PRIMO **ABITAZIONE n. 02**: da NORD in senso orario: TERRAZZO (Stessa proprietà); SUB. 712 (altra proprietà); SUB. 710 (altra proprietà); TERRAZZO (stessa proprietà)

Confini PIANO SECONDO **SOTTOTETTO n. 02**: da NORD in senso orario: SUB. 712 (altra proprietà); SUB. 710 (altra proprietà); SUB. 710 (altra proprietà).

Identificativo Corpo: BOX-AUTO n. 03.

BOX-AUTO n. 12 sito in CAMBIAGO (Milano), Via XXV Aprile.

Proprietà per **100/100**, Indirizzo Via XXV Aprile, piano **S/1**, foglio **6**, particella **1072**, subalterno **716**, categoria **C/6**, classe **4**, consistenza **16 mq** rendita € Euro **39,66**

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 n. 474953.1/2011 in atti dal 01/09/2011 (protocollo n. MI1042606) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE.

Confini **BOX-AUTO n. 03**: da NORD In senso orario: TERRAPIENO; SUB. 717 (altra proprietà); SUB. 703 (corridoio coperto comune); SUB. 715 (altra proprietà).

Tutto quanto sopra, salvo più complete, precise ed aggiornate indicazioni e sempre salvo errore e come in fatto.

Note: NELLA SCHEDA CATASTALE NON È INDICATO IL NUMERO CIVICO 7 (come Tale in Loco)

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

LOTTO 007 - Formato al PIANO PRIMO: **ABITAZIONE 02** mq. 49,00

TERRAZZO mq. 48,00

PIANO SECONDO: **SOTTOTETTO 02** mq. 49,80

PIANO SEMINTERRATO: **BOX-AUTO n. 03** mq. 16,00

Caratteristiche zona: di pregio

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: autostrada TORINO/TRIESTE 1,5 km. Casello CAVENAGO/CAMBIAGO, MM. Linea 2 - Stazione GESSATE 3,5 Km.

Servizi offerti dalla zona: qualsiasi-tipo di negozi al dettaglio (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo Corpo: **ABITAZIONE n. 02**

Fabbricati costruiti per esigenze RESIDENZIALE siti in CAMBIAGO (Milano),

Libero

Note: durante il primo parziale accesso ai beni pignorati il [REDACTED] (detentore di alcune chiavi per l'accesso ai beni) consegna al CTU: SCRITTURA PRIVATA CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE. Contratto stipulato in data 20.08.2012 e registrato in data 22.10.2012. Pertanto dopo la trascrizione del pignoramento del 19.01.2012

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 data di cancellazione 24/05/2017 a

favore di **Banca di Credito Cooperativo di Carugate** contro

[REDACTED] derivante da Concessione da Garanzia a Mutuo -

Importo ipoteca: € 2.700.000,00 - Importo capitale: € 1.350.000,00

rogito Notaio GIORDANO GIUSEPPE Rep. 1219 in data 08/05/2002

iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Milano 2 in data

24/05/2002 ai nn. **63947 14317**

Note: 1) Annotazione n. 29985 del 07.09.2006 (Restrizione dei Beni)

2) Annotazione n. 31206 del 30.12.2008 (Modifica Atto Mutuo

Fondiaro)

per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di **Banca di Credito**

Cooperativo di Carugate contro [REDACTED] derivante da

Concessione a Garanzia credito C.C. - Importo ipoteca: €

600.000,00 - Importo capitale: € 300.000,00

rogito Notaio GIORDANO GIUSEPPE rep. 1220 in data 08/05/2002

iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Milano 2 in data

24/05/2002 ai nn. **63948 14318**

Note: 1) Annotazione n. 29986 del 07.09.2006 (Restrizione dei Beni)

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di **Banca di Credito Cooperativo di Carugate** contro [REDACTED] derivante da Concessione da Garanzia a Mutuo – Importo ipoteca: € 774.000,00
– Importo capitale: € 387.000,00
rogito Notaio CAPROTTI ELENA Rep. 7417/3563 in data 22/12/2008
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio – Milano 2 in data **24/12/2008** ai nn. **202038 38837**

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da IPOTECA GIUDIZIALE – Importo ipoteca: € 9.919,68 – Importo capitale: € 7.447,59
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio – Milano 2 in data **21/10/2011** ai nn. **120891 25846**

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di **Banca di Credito Cooperativo di Carugate** contro [REDACTED] derivante da notifica Ufficiale Giudiziaro Tribunale di Monza in data 06.12.2011
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Milano 2 in data **19/01/2012** ai nn. **6128 4168**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

NESSUNA

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALI PROPRIETARI: [REDACTED] **100/100 Piena Proprietà**

PRECEDENTI: Nuova costruzione (V.re certificazione notarile. (allegato g.)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati costruiti per esigenze COMMERCIALI/RESIDENZIALI sito in CAMBIAGO (MI), Via Montello 7

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 23 DEL 10.12.2001 Prot. 6040/275 u.t./01 e successive varianti.

Intestazione: [redacted] sede in [redacted] via [redacted]
P.IVA: [redacted]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Note tipo pratica: CONVENZIONE EDILIZIA con il Comune di CAMBIAGO per l'attuazione di un piano di Recupero nella zona D4 (Artigianato nel Centro Urbano)

Per lavori: COSTRUZIONE DI EDIFICIO AD USO COMMERCIALE/RESIDENZIALE

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE

Presentazione: in data 18/06/2001 al n. di prot.

NOTE: CONCESSIONE EDILIZIA Rilasciata dal Comune di CAMBIAGO in data 10.12.2001 n. 23

successiva DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE 16.06.2003 n. 7892

successiva DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE 11.03.2005 n. 3927

PROROGA alla CONCESSIONE EDILIZIA originaria n. 23/2001 concessa dal Comune in data 20.01.2005

7.1 Conformità edilizia:

N.B. PER IL PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) DEL FABBRICATO IL COMUNE DI CAMBIAGO NON HA EMESSO IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Fabbricati costruiti per esigenze COMMERCIALI/RESIDENZIALI

Per quanto sopra si dichiara la **NON** conformità edilizia al progetto approvato.

Per il PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) necessita presentare al Comune di cambiago richiesta di RECUPERO DEL SOTTOTETTO ai fini abitativi (Legge Regionale 12/2005)

Da prevedere costi oneri di: urbanizzazione primaria
urbanizzazione secondaria
costruzione
per professionista incaricato

il tutto ipotizzabile pari a circa euro 11.000/13.000,00

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	PIANO DI RECUPERO

Estremi delle convenzioni:	APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. 39 DEL 29.09.1999
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità urbanistica

Descrizione : **Fabbricati costruiti per esigenze Residenziali/commerciali** di cui al punto **Corpo - ABITAZIONE 03**

IL COMPLESSO IMMOBILIARE sorge in una zona centrale del COMUNE DI CAMBIAGO (MI) ed è composto da:
 al piano terra: un SUPERMERCATO; 4 NEGOZI per la vendita al dettaglio;
 al piano Primo: 1 UFFICIO; 4 ABITAZIONI RESIDENZIALI con zona di pertinenza nel SOTTOTETTO al piano superiore;
 al Piano Interrato: 18 BOX per auto; 5 locali DEPOSITO.

L'unità Immobiliare 03 è composta al piano primo: 1 LOCALE (zona Giorno/Notte), 1 BAGNO, BALCONE - al piano SECONDO (SOTTOTETTO) da: 1 LOCALE ad ALTEZZA VARIABILE con 1 BAGNO (cieco).

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa:

piano PRIMO – ABITAZIONE mq. **49,00**

BALCONE/TERRAZZO mq. **48,00**

piano SECONDO – **SOTTOTETTO 02** mq. **49,80**

. Piano S/1 – **BOX-AUTO n. 03** mq. **16,00**

L'edificio è stato costruito nel 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero 7 di via Montello, ha un'altezza interna di circa PIANO PRIMO m. 2,70

E' composto da n. QUATTRO piani complessivi di cui fuori terra n. TRE e di cui interrati n. UNO

Componenti edilizie e costruttive:

Portone ingresso	tipologia: a battente materiale: alluminio Apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	Tipologia: ante a battente materiale: alluminio Protezione: inesistente condizioni: buone
Porta ingresso	tipologia: a battente materiale: lamiera di sicurezza Apertura: manuale condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: non rilevabile struttura: In Legno Lamellare
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi di c/c vibrato coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavimentazione Interna	materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento bagno	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: rasatura a gesso fintecciato condizioni: buone
Scala interna	posizione: a rampa unica rivestimento: in legno condizioni: buone
Impianti:	
Condizionamento	Non presente

Riscaldamento Autonomo: a gas naturale con radiatori in ghisa

Elettrico tipologia: **con cavi a interni** tensione: **220V**
condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	49,00	1,00	49,00
TERRAZZO	"	48,00	0,33	16,00
SOTTOTETTO	"	49,80	0,50	24,90
		171,40		89,90

Descrizione : **Posto auto [PA]** di cui al punto
Corpo - BOX-AUTO n. 03

IL COMPLESSO IMMOBILIARE sorge in una zona centrale del COMUNE DI CAMBIAGO (MI) ed è composto da:

al piano terra: un SUPERMERCATO; 4 NEGOZI per la vendita al dettaglio;

al piano Primo: un UFFICIO; 4 ABITAZIONI RESIDENZIALI con zona di pertinenza nel SOTTOTETTO al piano superiore;

al Piano Interrato: 18 BOX per auto; 5 locali DEPOSITO.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Plena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

BOX-AUTO n. 03

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

è posto al piano INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero Via XXV APRILE, ha un'altezza interna di circa 2.50

E' composto da n. QUATTRO piani complessivi di cui fuori terra n. TRE e di cui

interrati n. UNO

Caratteristiche descrittive:

Pareti esterne materiale: **muratura di blocchi di c/c vibrato**
 coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico**
 condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **al rustico** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **lamiera di alluminio** accessori: **senza maniglione antipanico**
 condizioni: **buone**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
BOX-AUTO	SUP. lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

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

Considerate le CARATTERISTICHE DEL BENE oggetto di valutazione, con ampia disponibilità di informazioni, sufficienti ed attendibili nel MERCATO LOCALE, quali si evincono dall'indagine eseguita nella zona, emerge che il parametro realistico di elezione per la stima del bene è il METODO DEI DATI DI MERCATO. Pertanto è stato adottato, come CRITERIO DI VALUTAZIONE, senza trascurare ELEMENTI DI AGGIUSTAGGIO.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
 2, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di CAMBIAGO,
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari della zona

Osservatorio del mercato immobiliare

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

1900/mq.

Conoscenze personali nel settore

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lordo	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Corpo 01	APPARTAMENTO 02	49,00	49,00	1.900,00	93.100,00
P/1°	TERRAZZO	48,00	48,00	633,33	30.400,00
Corpo 01	SOTTOTETTO	49,80	49,80	950,00	47.310,00
Corpo P/S1	BOX - AUTO n. 03	16,00	16,00	1000,00	16.000,00

186.800,00

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.):

€ 28.000,00

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:

€ 13.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 145.800,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 123.900,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 145.800,00

Allegati

- alleg. a) Elenco Trascrizioni
- alleg. b) Identificazione del Bene
- alleg. c) Documentazione Fotografica
- alleg. d) Scheda Catastale
- alleg. e) Visura Catastale Immobiliare
- alleg. f) Ispezione Ipotecaria
- alleg. g) Certificazione Notarile
- alleg. h) Contratto di Locazione
- alleg. i) Planimetrie con Calcolo delle Aree
- alleg. l) Conformità Impianti
- alleg. m) Concessione Edilizia e Agibilità
- alleg. n) Certificazione Energetica

Data generazione:
07-03-2014 12:03:13

L'Esperto alla stima
Arch. Giovanni Maria Conte