
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **3718/2010**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 21-10-2014

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Ing. Alberto Mariani**
Codice fiscale: MRNLRT59D02F205U
Partita IVA: 06149070960
Studio in: Via San Francesco 6 - 20090 Trezzano sul Naviglio
telefono: 024452978
fax: 0289954540
email: mariansson@fiscali.it

Dati catastali immobili:

appartamento: Foglio: 14 - Particella: 373 - Sub: 28 Via Legnano n°9 - Rescaldina MI
autorimessa. Foglio: 14 - Particella: 375 - Sub 3 Via Legnano n°9 - Rescaldina MI

Proprietà esclusiva

Immobili giuridicamente liberi

Valore degli immobili base asta (stato libero) pari a: **77.639,00€**
Valore degli immobili base asta (stato occupato) pari a: **58.229,25€**

Impedimento alla vendita: nessuno.

Indice

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	pag. 3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	pag. 4
3. STATO DI POSSESSO:	pag. 4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	pag. 4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	pag. 5
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	pag. 5
7. PRATICHE EDILIZIE:	pag. 5
8. DESCRIZIONE:	pag. 6
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	pag. 8
ALLEGATO 1: Elenco Iscrizioni trascrizioni	
ALLEGATO 2: Descrizione del bene	
ALLEGATO 3: Fotografie esterne ed interne	
ALLEGATO 4: Planimetrie catastali	
ALLEGATO 5: Attestazione di invio relazione	
ALLEGATO 6: Informativa Ag. Entrate	
ALLEGATO 7: Atto di provenienza	
ALLEGATO 8: Nulla osta per esecuzione lavori edilizi	
ALLEGATO 9: Abitabilità	
ALLEGATO 10: Certificazione energetica	

Beni in Rescaldina MI
Via Legnano n°9

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **SI**
Esiste una inesattezza nell'atto di pignoramento che riporta gli immobili in Rescaldina in Via Dossena angolo Via Bossi e Via Legnano; in realtà gli immobili sono in Via Legnano n°9.
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio ant. al pignoramento risulta completa? **SI**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione di tipo economico (A3) sita in Rescaldina, Via Legnano n°9
Autorimessa (C6) sita in Rescaldina, Via Legnano n°9

Quota e tipologia del diritto

50/100 di - Plena Proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Coniugato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: N/D

50/100 di - Plena Proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Celibe

Abitazione:

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Rescaldina

Via Legnano n°9

Categoria A3

Classe 4

Consistenza vani 5,5

Rendita 369,27€, foglio 14, particella 373, subalterno 28

Confini appartamento:

a nord: proprietà di terzi;

a est: cortile comune;

a sud: cortile comune;

a ovest: proprietà di terzi.

Confini cantina:

a nord: corridoio comune;

a est: altra proprietà;

a sud: terrapieno;

a ovest: altra proprietà.

Autorimessa:

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Rescaldina

Via Legnano n°9

Categoria C6

Classe 5

Consistenza 13mq

Rendita 28,87€, foglio 14, particella 375, subalterno 3

Confini autorimessa:
a nord: corsello comune;
a est: altra proprietà;
a sud: terrapieno;
a ovest: altra proprietà.

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: immobili in zona centrale del paese non lontano dalla Piazza della Chiesa e dalla Provinciale Saronnese.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento, durante l'ispezione effettuata in data 13.06.2014, è stato trovato occupato dai debitori.

Dalle indagini condotte presso l'Ag. delle Entrate non esistono contratti di locazione o comodato in cui i debitori sono danti causa.

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 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
contro - Importo capitale: €
121.000,00
iscritto/trascritto a Milano 2 in data 21/07/2004 al n°107642/25291

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
contro relativamente al 100%
degli immobili
iscritto/trascritto a Milano 1 in data 04/07/2013 al n°35082/25847

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.3 Costi cancellazione oneri giuridici:

Costo canc. ipoteca volontaria:	35,00€
Costo canc. ipoteca giudiziale:	50% della somma iscritta (minimo 168,00€) oltre a 94,00€ di bolli e tasse
Costo canc. pignoramenti:	262,00€

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nonostante le comunicazioni mail del 06.06.20014, 09.06.2014 e del 07.07.2014 e le comunicazioni telefoniche di sollecito intercorse, l'amministratore non ha dato notizia allo scrivente circa: l'esistenza della certificazione di conformità alla L. 46/90 del 05.03.1990, oggi sostituita dalla L. 37 del 22.01.2008, l'esistenza di spese condominiali non corrisposte e le spese condominiali annuali medie.

L'immobile non dispone della certificazione energetica acquisita dallo scrivente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: e ! dal **08/07/2004**
attuale proprietario In forza di atto di compravendita trascritto a Milano 2 in data 21/07/2004 al n°107641/54901

Titolare/Proprietario:
ante ventennio al 21/07/2004 In forza di titoli ante ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:

Tipo pratica: nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/01/1963 al n. di protocollo n°129/62

Abitabilità/agibilità protocollata al n°129/62 in data 31/12/1964

Dall'atto di provenienza risulta una domanda al Comune per interventi di manutenzione ordinaria: protocollo n°17964 pratica n°165/2002 del 29/10/2002.

Irregolarità:

Non sono state rilevate irregolarità durante l'ispezione dell'appartamento.
La pianta è conforme alla planimetria catastale.

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]	
Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO, vincoli solo derivanti dal tipo di zona urbanistica nel quale si trova l'immobile: ZONA A, nuclei di antica formazione, si rimanda al PGT del Comune
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

8. DESCRIZIONE:

Descrizione : **Abitazione di tipo economico (A3)**
Autorimessa (C6)

Gli immobili siti in Via Legnano n°9, oggetto della perizia, sono ubicati nel comune di Rescaldina MI, nella zona periferica a nord del centro urbano milanese, vicino a Legnano sulla direttrice Milano - Laghi.

Lo stabile, costruito all'inizio degli anni 60 è collocato all'interno di un quartiere in prossimità del centro del paese.



L'unità immobiliare consiste in un alloggio al piano terzo (terzo fuori terra) nella scala unica dello stabile del complesso immobiliare di Via Legnano n°9 in

Rescaldina MI.

L'alloggio è costituito da tre locali ed accessori, di cui: ingresso su vano di disimpegno comunicante con soggiorno, camere, cucina e bagno.

L'unità immobiliare ha quattro porta-finestra che si affacciano sui due balconi e tre finestre.

L'unità immobiliare è completata da una cantina al piano interrato dove è anche presente l'autorimessa che si affaccia sul cortile condominiale.

Superficie complessiva dell'appartamento è di circa mq **91,34**

L'edificio è stato costruito agli inizi degli anni '60 e l'appartamento in questione ha un'altezza interna di circa 3,00m, mentre l'autorimessa ha un'altezza interna di 2,40m.

L'edificio è composto da n°3 piani fuori terra più seminterrato.

Condizioni generali dell'immobile: lo stato di manutenzione generale dell'immobile è abbastanza buono, in condizioni normali.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Tetto	A falde in laterizio armato con sovrastante manto di tegole
Travi e pilastri	In c.a.
Balcone	Materiale parapetto: acciaio condizioni: buone Note: Parapetto in acciaio pitturato grigio, pavimento in mattoncini Klinker.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello ingresso stabile	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio e vetro apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro singolo protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: normali
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: normali
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di graniglia condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: intonaco civile condizioni: normali
Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: normali
Rivestimento camere	materiale: intonaco civile condizioni: buone
Rivestimento bagno	materiale: piastrelle fino a 2/3 di altezza e intonaco civile condizioni: buone
Rivestimento cucina	materiale: piastrelle fino a 1/2 di altezza e intonaco civile condizioni: buone

Impianti:

Citofonico

tipologia:**audio** condizioni:**sufficienti**
- Note: Conformità non precisata.

Elettrico

tipologia:**sottotraccia** tensione:**220V**
condizioni:**buone, con interruttore differenziale**
-Note: Conformità non precisata

Gas

tipologia:**sottotraccia** alimentazione:**metano**
condizioni:**buone**
- Note: Conformità non precisata.

Idrico

tipologia:**sottotraccia** condizioni:**buone**
- Note: Conformità non precisata.

Telefonico

tipologia:**sottotraccia** centralino:**assente**
condizioni:**buone**
- Note: Conformità non precisata

Riscaldamento

Tipologia: **centralizzato, alimentazione a gas**
Radiatori: in metallo uno per stanza

Consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
Balconi	sup lorda di pavimento	7,80	0,30	2,34
Cantina	sup lorda di pavimento	8,00	0,25	2,00
Autorimessa	sup lorda di pavimento	14,00	0,50	7,00
		109,80		91,34

Accessori:

cantina, autorimessa

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**9.Criterio di stima:**

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (1.000,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 2° semestre 2013 (1.150,00€ - 1.350,00€ al mq);

- sia l'osservatorio immobiliare di primarie reti di intermediazione immobiliare al 2013 (1.150,00€ al mq).

9. Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Ufficio Urbanistica Comune di Milano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di zona, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1.000,00

9. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		91,34	109,80	91.340,00	91.340,00
				91.340,00	91.340,00

9. 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:

€ 13.701,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

€ 0

Giudizio di comoda divisibilità: L'appartamento oggetto della presente perizia non è divisibile avendo, lo stesso, un accesso unico ed un bagno unico e nel contesto dell'immobile non appaiono altre soluzioni per ottenere una partizione realizzando un'altra entrata ed un altro bagno.

9. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **77.639,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **58.229,25**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **77.639,00**

Data generazione:
29-07-2014

L'Esperto alla stima
Ing. Alberto Mariani

