

Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio San Giuseppe**

contro:



N° Gen. Rep. **4496/2012**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
16-01-2015

Giudice delle **Dott.ssa ANNA FERRARI**
esecuzioni:



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto Lotto Unico

Esperto alla stima: Ing. Maurizio Nobile
Codice fiscale: NBLMRZ77P24H827X
Partita IVA:
Studio in: Via Milano 27 - 20067 Paullo
telefono: 0290636057
fax: 0290636057
email: ing.maurizio.nobile@iscali.it



RIEPILOGO

Dati catastali dell'immobile:

CATASTO DEI FABBRICATI del Comune di Bollate:

foglio 42, particella 2, subalterno 52, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita catastale 289,22 €, Via Giuseppe Garibaldi n.52, piano 7-8.

Se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa:

Trattasi di nuda proprietà per 1/1 di competenza del [REDACTED] e di usufrutto per 1/1 di competenza dei [REDACTED] (per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno).

Se l'immobile debba ritenersi libero od occupato:

L'immobile è da ritenersi OCCUPATO.

Valore dell'immobile libero ed occupato:

Il Valore di stima del compendio immobiliare LIBERO è di 95.000 €. Il Valore di stima del compendio immobiliare OCCUPATO è di 80.000 €.

Ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita:

nulla da segnalare.

Il sottoscritto Maurizio Nobile, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano n.A24088, Certificatore Energetico Regione Lombardia n. 8083 e Consulente Tecnico del Giudice presso il Tribunale di Milano n. 12298, con studio in Paullo (MI) in Via Milano 27, è stato nominato lo scorso 20/12/2013, per la stima del



compendio immobiliare situato nel **Comune di BOLLATE in Via Giuseppe Garibaldi n.52** e ha prestato il giuramento di rito il 04/02/2014.

Si sono programmate l'inizio delle operazioni peritali il giorno 25/02/2014.

In tale occasione si è avuto accesso al bene pignorato.

Durante il sopralluogo è presente il debitore, Signor [REDACTED] [REDACTED] (che è stato identificato mediante documento di carta d'identità n° A [REDACTED] rilasciato dal comune di Bollate in data 10-[REDACTED] con scadenza il 09-[REDACTED]).



Beni in **Bollate (Milano)**

Via Giuseppe Garibaldi n. 52

LOTTO UNICO

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:

In comune di Bollate, Via Giuseppe Garibaldi 52, appartamento ad uso abitazione posto al piano settimo composto da due locali oltre cucina, servizio e due balconi con annesso vano solaio al piano sottotetto.

Con la comproprietà degli spazi comuni di millesimi 73.

Identificativo corpo: Appartamento con solaio.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bollate (Milano), Via Giuseppe Garibaldi n. 52

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - **Usufrutto**

Cod. Fiscale: R [REDACTED] - Stato Civile: sposata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - **Usufrutto**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

3. Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: divorziato



Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

- [REDACTED] (Usufrutto per 1/2 in regime di comunione legale dei beni)
- [REDACTED] (Usufrutto per 1/2 in regime di comunione legale dei beni)
- [REDACTED] (Nuda proprietà per 1/1)

indirizzo Via Giuseppe Garibaldi n.52, piano 7-8, foglio 42, particella 2, subalterno 52, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 289,22

Confini:

APPARTAMENTO:

A Nord-Est: prospetto su Via Giuseppe Garibaldi A

A Sud-Est: appartamento sub. 53(interno 82), corridoio comune di accesso e prospetto su cortile comune

A Sud-Ovest: prospetto su cortile comune

A Nord-Ovest: appartamento sub. 94(interno 80)

SOLAIO:

A Nord-Est: corridoio comune di accesso

A Sud-Est: solaio interno 59

A Sud-Ovest: prospetto su cortile comune

A Nord-Ovest: solaio interno 60

Conformità catastale: non si dichiara la conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:al momento del sopralluogo, la planimetria catastale NON risulta conforme allo stato di fatto dell'appartamento in quanto sono state abbattute due pareti all'ingresso dell'unità immobiliare.

Regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA

Aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura DOCFA : € 1.500,00



Oneri totali : € 1.500,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento con solaio sito in Via Giuseppe Garibaldi 52 a Bollate (MILANO)

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria

Importanti centri limitrofi: Nuovo polo Rho-Fiera (7km), Centro di Milano (12 km)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale delle Groane con all'interno l'oasi "Il Caloggio" e l'oasi "Fosso del Rocchetto", entrambe protette dal WWF

Attrazioni storiche: Villa Arconati a Castellazzo di Bollate; Villa Valera ad Arese; Villa Borromeo, Villa Ponti e Villa Palazzetta o degli occhi a Senago; tutte facenti parte del Parco Regionale delle Groane

Principali collegamenti pubblici: Autolinea interurbana Z130 Limbiate-Milano Air Pullman S.p.a. (650m), Autolinea interurbana Z121 Rho-Bollate Air Pullman S.p.a. (650m), Stazione Bollate Centro FNM (650m), Stazione ferroviaria Bollate Nord FNM (1,5km), Fermata Rho-Fiera M1 (7km), Stazione ferroviaria Rho-Fiera (7km)

Servizi offerti dalla zona: ospedale "Caduti Bollatesi", farmacie, spazi verdi (Parco Martin Luther king, Parco Occhi e Parco Coppi sono situati nelle immediate vicinanze dell'immobile), centro sportivo, municipio, scuole (asili nido, elementari, medie inferiori e superiori), biblioteca, supermercati, negozi al dettaglio, banche

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento con solaio
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bollate (Milano).



Occupato dai debitori, [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di titolari del diritto di usufrutto (per la quota di 1/2 ciascuno).
Non ci sono contratti di affitto in essere.

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 provvedimenti 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 legale** (a norma Art.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602) a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. (quota di 5000/10000 per il diritto di usufrutto) contro [REDACTED] [REDACTED] (quota di 5000/10000 per il diritto di usufrutto), del 25-10-2004 repertorio n. 22745/68 ed iscritta a Milano 2 in data 12/11/2004 ai nn. 163477 R.G / 38293 R.P.

Importo capitale: € 42.831,37

Tasso interesse annuo: 8,4%

Importo ipoteca: € 85.662,74

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con solaio



- **Ipoteca legale** (a norma Art.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602) a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. (quota di 5000/10000 per il diritto di usufrutto) contro [REDACTED] (quota di 5000/10000 per il diritto di usufrutto), del 13-05-2010 repertorio n. 9443/68 ed iscritta a Milano 2 in data 18/05/2010 ai nn. 62576 R.G. / 14274 R.P.

Importo capitale: € 35.380,56

Tasso interesse annuo: 6,836 %

Importo ipoteca: € 70.761,12

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con solaio

- **Ipoteca giudiziale** (derivante da decreto ingiuntivo) a favore di CONDOMINIO SAN GIUSEPPE, VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 52 (quota di 1/1 per il diritto di proprietà) contro [REDACTED] (quota di 1/2 per il diritto di usufrutto), [REDACTED] (quota di 1/2 per il diritto di usufrutto), [REDACTED] (quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà), del 14/05/2012 repertorio n. 12011/2012 ed iscritta a Milano 2 in data 15/10/2012 ai nn. 101645 R.G. / 17304 R.P.

Importo capitale: € 12.672,51

Interessi: € 767,49 – Spese: € 960,00

Importo ipoteca: € 14.400,00

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con solaio

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di CONDOMINIO SAN GIUSEPPE, VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 52 (quota di 1/1 per il diritto di proprietà) contro [REDACTED] (quota di 1/2 per il diritto di usufrutto), [REDACTED] (quota di 1/2 per il diritto di usufrutto), [REDACTED] (quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà), del 07/11/2012 repertorio n. 1201/2012 e trascritto



a Milano 2 in data 26/02/2013 ai nn. 18595 R.G.
/ 12902 R.P.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento
con solaio**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*
Nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

Per completezza è stata effettuata un'ulteriore ispezione ipocatastale (dal 27 Febbraio 2013 al 04 Marzo 2014) ed è stato verificato che non sussistono ulteriori formalità in relazione all'immobile oggetto della presente perizia.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Identificativo corpo: Appartamento con solaio
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bollate
(Milano),**

Spese medie annue di gestione condominiale: le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ammontano a circa 1770 € (all'interno del quale sono già comprese le spese di riscaldamento)

Spese scadute: Come da estratto conto del condominio, amministrato dallo Studio Associato Marchesini – Sig. Marco Marchesini (con sede in Piazza Madonna in Campagna 18 a Bollate in provincia di Milano), l'ammontare delle spese condominiali scadute alla data del 05 Marzo 2014 è pari a 25.016 € (gestione ordinaria) + 511 € (gestione straordinaria - fondo spese ammanco di cassa precedente amministrazione e fondo spese legali) + 2.622,13 € (gestione straordinaria relativa all'ammanco di cassa determinato dalla precedente amministrazione)

Millesimi di proprietà: 73



Certificato energetico: non presente.

Inserendo i dati catastali dell'immobile pignorato nel Catasto Energetico del portale www.cened.it, si segnala l'assenza di Certificazione Energetica dell'immobile in oggetto.

L'attestato di Prestazione Energetica è stato eseguito dal sottoscritto acquisendo tutte le informazioni necessarie sia dall'amministratore che dal manutentore della centrale termica condominiale che dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile stesso

Classe energetica: G (194,12 kWh/m2a)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario precedente:

- [REDACTED] nata il 04/12/1913 a Trecenta (Rovigo) - C.F. [REDACTED] (quota di 1/2 per il diritto di proprietà)

- [REDACTED] nato il 23/02/1913 a Trecenta (Rovigo) - C.F. [REDACTED] (quota di 1/2 per il diritto di proprietà)

in regime di comunione dei beni

dal 07/01/1988 al 04/02/1997

in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Gian Paolo Guidobono Cavalchini (con sede a Milano) in data 07/01/1988 repertorio n. 385.895, trascritto a Milano 2 in data 04/02/1988 ai nn. 11195 R.G / 8723 R.P

Titolare/Proprietario precedente:

- [REDACTED] nata il 04/12/1913 a Trecenta (Rovigo) - [REDACTED] (quota di 4/6 per il diritto di proprietà)

- [REDACTED] F (quota di 1/6 per il diritto di proprietà, in regime di bene personale)

- [REDACTED] (quota di 1/6 per il diritto di proprietà, in regime di bene personale)



dal 04/02/1997 al 07/04/1997

in forza di denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Ancona il 27-06-1997 repertorio n. 49/293, trascritta a Milano 2 in data 07-10-1998 ai nn. 78343 R.G / 56427 R.P. , e relativa accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 in data 24-04-1997 ai nn. 29439 R.G / 21807 R.P.

Note: In data 4 febbraio 1997 è deceduto in Camerano (Ancona) il [REDACTED], lasciando a sé succedergli, in forza di legge, soggetto a favore n.1 ([REDACTED]) coniuge; soggetto a favore n.2 ([REDACTED])

Titolare/Proprietario precedente:

- [REDACTED] a il 26/07/1941 a Roma – C.F. [REDACTED]
R [REDACTED] (quota di ½ per il diritto di usufrutto, in regime di comunione legale [REDACTED])

[REDACTED] (quota di ½ per il diritto di usufrutto, in regime di comunione legale [REDACTED])

- [REDACTED]
[REDACTED] (quota di 1/2 per il diritto di nuda proprietà, in regime di comunione legale [REDACTED])

- [REDACTED]
[REDACTED] (quota di 1/2 per il diritto di nuda proprietà, in regime di comunione legale [REDACTED])

dal 07/04/1997 al 30/05/2011

in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Morsello Salvo – C.F. MRSSLV61D29F205D (con sede a Bollate, Milano) in data 07/04/1997 repertorio n. 25893, trascritto a Milano 2 in data 24/04/1997 ai nn. 29438 R.G / 21806 R.P.

[REDACTED]



C. [REDACTED] (quota di ½ per il diritto di usufrutto, in regime di comunione legale [REDACTED])

- [REDACTED] (quota di ½ per il diritto di usufrutto, in regime di comunione legale [REDACTED])

(dal 07/04/1997 ad oggi)

- [REDACTED] (quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà)

dal 30/05/2011 ad oggi

in forza di atto notarile pubblico (trasferimento di immobili a seguito di separazione) a rogito del Notaio Morsello Salvo – C.F. MRSSLV61D29F205D (con sede a Bollate, Milano) in data 30/05/2011 repertorio n. 63661/27994, trascritto a Milano 2 in data 22/06/2011 ai nn. 70315 R.G / 40554 R.P.

Note: [REDACTED] diviene titolare dell'intera nuda proprietà dell'immobile in oggetto, fermo restando il diritto di usufrutto spettante ai Signori [REDACTED] (per la quota di 1/2 ciascuno)

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con solaio

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bollate (Milano), Via Giuseppe Garibaldi n. 52

Identificativo: Pratica edilizia N. 310/59

Intestazione: Immobiliare La Fontana

Tipo pratica: Autorizzazione per esecuzione lavori edili

Per lavori: di costruzione di una casa ad uso abitazione nel Comune di Bollate

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/11/1959



In data 2 Settembre 1962 il Sindaco del Comune di Bollate (vista l'istanza del 01-07-1962 perché venisse dichiarata abitabile la costruzione della casa urbana di proprietà dell'impresa edile Luma sita a Bollate in Via Ambrogio da Bollate e Via Garibaldi composta da 8 negozi e 8 piani complessivi e visto il rapporto dell'Ufficiale Sanitario in data 24-07-1962) ha autorizzato l'abitabilità della casa sopra descritta a tutti gli effetti di legge (**certificato di abitabilità pratica N. 309/310/311/1959**)

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con solaio

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con solaio

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico vigente:	
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la	NO



commerciabilità?	
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:	
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	
Note:	Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con solaio

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento con solaio**

In comune di Bollate, Via Giuseppe Garibaldi 52, appartamento ad uso abitazione posto al piano settimo composto da due locali oltre cucina, servizio e due balconi con annesso vano solaio al piano sottotetto. Con la comproprietà degli spazi comuni di millesimi 73.



1. Quota e tipologia del diritto**1/2** [redacted] - **Us usufrutto**Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: sposata -
Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni**2. Quota e tipologia del diritto****1/2** di [redacted] - **Us usufrutto**Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: sposato -
Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni**3. Quota e tipologia del diritto****1/1** di [redacted] - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: divorziato

Superficie complessiva di circa mq **77.32**

E' posto al piano 7 (appartamento) e sottotetto (solaio)

L'edificio è stato costruito tra il 1960 e il 1962

E' composto da n. 8 piani complessivi, di cui fuori terra n. 8

Caratteristiche descrittive:Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica <u>Note:</u> con doppi vetri
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro
Pavim. Interna	marmette in marmo nel soggiorno; piastrelle di ceramica in cucina e bagno; parquet in camera da letto
Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno (color marrone) <u>Note:</u> con doppia serratura



Impianti:Citofonico tipologia:**audio**Elettrico tipologia:**sottotraccia**
tensione:**220V**Termico tipologia:**centralizzato**
Note: il riscaldamento è centralizzato ed è gestito mediante centrale termica condominiale con sistema di emissione pannelli radianti a pavimento.
L'ACS è gestita autonomamente mediante caldaia istantanea a gas posizionata in cucina

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	60,43	1,00	60,43
Balconi	sup reale lorda	9,35	0,33	3,09
Solaio	sup reale lorda	7,54	0,25	1,89
		77,32		65,40

Accessori: nessuno**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico.

Il più probabile valore di mercato del bene viene determinato in riferimento ai prezzi di immobili con analoghe caratteristiche correnti sulla piazza e applicando parametri correttivi relativi alla zona, alla vetustà e alle condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto della valutazione. Come fonte di informazione si è utilizzato il Borsino immobiliare di Milano e Provincia (ultimo numero a disposizione), l'Agenzia del territorio per il comune di Bollate e l'ausilio di Agenzie Immobiliari nel comune stesso.

Da tale ricerca risulta che i beni di analoghe caratteristiche hanno valori tra i 1.600 €/mq e 2.100 €/mq. Si è ritenuto congruo prendere un valore medio di 1.800 €/mq

8.2 Fonti di informazione:

- Borsino immobiliare di Milano e Provincia (ultimo numero a disposizione)
- Agenzia del territorio per il comune di Bollate
- Ausilio di Agenzie Immobiliari nel comune stesso

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Appartamento con solaio	65,40	77,32	117.720,90	117.720,90
				117.720,90	117.720,90

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza € 17.658,14



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:
 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: € 1.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **98.562,77**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di libero (approssimazione per difetto): € **95.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di occupato (abbattimento del 30% rispetto al prezzo base ed approssimazione per difetto): € **80.000,00**

Allegati

ALLEGATO A - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie
 ALLEGATO B - Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze

ALLEGATO C - Fotografie esterne ed interne del bene, nonché relativa planimetria

Data generazione:
 02-03-2014 21:03:50

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Nobile

Pag. 18
 Ver. 3.0

Edicom Finance srl - assistenza @perizia tribunale milano.it

