
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banco Popolare Società Cooperativa**

contro:

N° Gen. Rep. **464/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
18-12-2014

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Cristina Raimondi**

Codice fiscale: RMNCST73D70F205B

Partita IVA: 03924570967

Studio in: Piazza della Repubblica 12 - Limbiate

Telefono: 0239548622

Fax: 0239548622

Email: cr.raimondi@gmail.com - raimondi@archinetwork.it

Pec: cristina.raimondi@archiworldpec.it



Beni in **Rescaldina (Milano)**

Località/Frazione

Via Piave, 17

Lotto: 001

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: 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: No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Rescaldina (Milano) CAP: 20027, Via Piave, 17

Quota e tipologia del diritto

1/1 d

Piena proprietà

Cod. Fiscale

Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale:

N/D - Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 8, particella 329, subalterno 722, indirizzo via Piave 17, scala A, interno

2, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 4, rendita € 268,56

Derivante da: Istrumento atto pubblico del 20.03.2007 - nota presentata

con Modello Unico n. 26142 1/2007, in atti dal 02.04.2007 rep. 35233 notaio



Adolfo Brighina

Confini: In senso orario: da nord - area comune; est - area comune sud -
altra u.i.u. ovest - area comune passaggio pedonale

Note: Il perito, rilevando una non conformità dello stato rilevato a quanto
agli atti catastali, ritiene percorribile per la regolarizzazione di quanto
rilevato ed ancora incompiuto di provvedere alla demolizione dei
manufatti eseguiti.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono presenti nell'unità
partizioni in cartongesso non autorizzate. lo stato dei luoghi perciò risulta
non conforme a quanto agli atti catastali.

Regolarizzabili mediante: non possibile

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Non si dichiara la conformità catastale. Il perito, rilevando una non
conformità dello stato rilevato a quanto agli atti catastali, ritiene
percorribile per la regolarizzazione di quanto rilevato ed ancora incompiuto
di provvedere alla demolizione dei manufatti eseguiti.

Note generali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Unità immobiliare sito in Rescaldina - Via Piave, 17

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
importanti centri limitrofi: Legnano - Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici: Ferrovia TRENORD

Servizi offerti dalla zona: Negozi di vicinato, Studi medici

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

sito in Rescaldina (Milano), Via Piave, 17

Libero

Note: I locali sono ingombri da materiali abbandonati dalla proprietà.

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:

- Pignoramento a favore di Credito Bergamasco Spa contro
derivante da pignoramento

iscritto/trascritto a Milano 2 in data 01/03/2013 ai nn. 20008 13836

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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 in corso di cancella a favore di ISTITUTO ITALIANO DI CREDITO FONDIARIO SPA contro derivante da concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 58876,09 - Importo capitale: € iscritto/trascritto a Milano 2 in data 20/06/1994 ai nn. 54757 10287

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria annotata a favore di credito bergamasco spa contro derivante da concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 161000 - Importo capitale: € 80500 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 30/03/2007 ai nn. 48908 11789

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di credito bergamasco spa contro derivante da concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 79000 - Importo capitale: € 39500 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 30/03/2007 ai nn. 48909 11790

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

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: A

sito in Rescaldina (Milano), Via Piave, 17

Spese medie annue 600

Spese già deliberate, ma non ancora scadute (ultimi due anni)

spese anno 2013 euro 1070

spese anno 2012 euro 560

Spese scadute: euro 1810

Millesimi di proprietà: 9,79 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Affestazione 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: srl dal **ante ventennio al 09/12/1999** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuliano Salvini in data 25/11/1992 ai nn. 91005/64034

Note: acquisto dei terreni sui quali successivamente la srl ha richiesto, ottenuto e realizzato la costruzione.

Titolare/Proprietario: Spa dal **09/12/1999 al 14/11/2003** In forza di atto di fusione di società a rogito Notaio Sergio Todisco in data 09/12/1999 ai nn. 146152 trascritto a Milano 2 in data 17/12/1991 ai nn. 120683 81844

Titolare/Proprietario: Comune di Rescaldina dal **14/11/2003 al 20/03/2007** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Todisco in data 14/11/2003 ai nn. 159647/33607 registrato Milano 2 in data 27/11/2003 ai nn. 5693 trascritto a Milano 2 in data 01/12/2003 ai nn. 173577 102259

Titolare/Proprietario: dal **20/03/2007 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito in data 20/03/2007 ai nn. 35233 trascritto a milano 2 in data 30/03/2007 ai nn. 48906 26142

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **Rescaldina (Milano) CAP: 20027, Via Piave, 17**

Identificativo: P.E. pratica n. 245/1991 e successive varianti.

Intestazione: Società

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Pratica autorizzata nell'ambito di piano di lottizzazione

Per lavori: costruzione fabbricato residenziale - commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/10/1991 al n. di prot. 10642

Rilascio in data 24/02/1992 al n. di prot.

NOTE: la pratica è stata successivamente variata con pratica a se stante protocollata in data 24-02-1993 al protocollo 2415 e rilasciata in data 09-03-1995 e ritirata in data 09-05-1995

Dati precedenti relativi ai corpi: A

sito in **Rescaldina (Milano) CAP: 20027, Via Piave, 17**

Identificativo: D.I.A. pratica n. 19/2005

Intestazione: Comune di Rescaldina

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: cambio di destinazione d'uso

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2005 al n. di prot. 2717

Abitabilità/agibilità in data 20/04/2007 al n. di prot. 7183

Dati precedenti relativi ai corpi: A



7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Attualmente l'unità presenta una differente distribuzione degli spazi interni dovute ad opere ancora incompiute che avrebbero portato all'utilizzo dell'unità come ufficio. Si rammenta a tal proposito che l'unità ha come destinazione quella residenziale e nessun cambio in merito è stato richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Rescaldina. Dato lo stato di incompiutezza delle opere eseguite, il perito ritiene sia necessario provvedere alla demolizione degli stessi riportando lo stato dell'unità a quanto autorizzato in precedenza e correttamente riportato sulla scheda catastale.

Regolarizzabili mediante:

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Provvedere alla rimozione di quanto realizzato in difformità allo stato approvato e riportato in planimetria catastale.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione:
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	L'immobile è stato edificato su ex area industriale, i vincoli riguardano indici urbanistici, opere di urbanizzazione e fasce di rispetto
Estremi delle convenzioni:	convenzione n. 89019/12523 del 30-10-1991 a firma del Notaio Sergio Todisco
Obblighi derivanti:	Ancora attivi indici di edificabilità specifici d'area, fasce di rispetto e realizzazione opere di urbanizzazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
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:	indici contenuti nei disposti del Piano Attuativo
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il perito provvederà al deposito di copia della convenzione sopraccitata.

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Descrizione : di cui al punto **A**

L'unità immobiliare è collocata all'interno dell'area edificata con Piano Attuativo "Zona di Recupero Urbanistico comparto Mangrate" e denominata Quartiere Mangrate, al piano terreno dell'edificio "Aceri" - scala A. L'unità è accessibile direttamente dal camminamento esterno a servizio delle aree verdi interne all'area edificata con il Piano sopraindicato. L'unità è costituita da: soggiorno con angolo cottura, antibagno e bagno (4 elementi).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D -

Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq **74**

è posto al piano terra

L'edificio è stato costruito nel 1993 ristrutturato nel -

L'unità immobiliare è identificata con il numero - di interno , ha un'altezza interna di circa 311

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni Generali dell'immobile: L'unità si presenta in discrete condizioni. La proprietà ha dato inizio ad opere non conformi e non dichiarate rimaste ad oggi

incompiute. Il perito suggerisce, quale soluzione meno onerosa e rispettosa di quanto agli atti presso la Municipalità di dare corso alla demolizione di quanto eseguito, riportando lo stato attuale allo stato originario rappresentato anche sulla planimetria catastale.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: ferro condizioni: buone - Note: Le finestre a servizio di antibagno e bagno risultano protette da grigliato.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti - Note: Dato l'anno di edificazione, lo spessore delle murature rilevato (40 cm), il perito suppone un tamponamento a doppia fodera con interposto coibente.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: sufficienti - Note: Trattasi di piastrelle in ceramica per una altezza di 200 cm circa
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare - Note: Sono state fatte modifiche e/o integrazioni all'impianto originale, lasciate incompiute.
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale conformità: da collaudare



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	74,00	1,00	74,00
		74,00		74,00

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

Criterio SINTETICO-COMPARATIVO, basato sul confronto tra bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o piazze concorrenziali nello stesso periodo per individuare il più probabile valore di mercato al mese di DICEMBRE 2014.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di RESCALDINA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO, Uffici del registro di MILANO, Ufficio tecnico di RESCALDINA, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari di zona: GABETTI - 1.150,00 €/mq max. - 1.065,00 €/mq min. OSMI - Borsa immobiliare Milano - Camera di Commercio €/mq 1.200,00 min./1.300,00 max. - residenze in periferia entro i 30 anni. OSMI - Agenzia delle Entrate di Milano €/mq 1.150,00 min./1.350,00 max. - residenze di tipo abitazione civile.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		74,00	74,00	81.400,00	81.400,00
				81.400,00	81.400,00

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 € 13.320,00



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

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 1.630,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€
66.450,00

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

€ 0,00

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

€
66.400,00

Allegati

Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare N. 948 del 22/01/2013 Allegato 2: nota di trascrizione nn. 20008/13836 del 01/03/2013 Allegato 3: certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. Allegato 4: ispezioni ipotecarie Allegato 5: copia atto di compravendita ricevuta dal Notaio Adolfo Brighina Allegato 6: estratto di mappa Allegato 7: visura storica per immobile Allegato 8: scheda catastale appartamento Allegato 9: verrà integrata appena in possesso del CTU Allegato 10: titolo edilizio e agibilità immobile Allegato 11: scheda dati immobile Allegato 12 elenco formalità pregiudizievoli Allegato 13 fotografie Allegato 14 planimetrica Via Piave, 17 – Rescaldina Allegato 15 mail relazione creditori precedenti

Data generazione:
18-12-201406:12:43

L'Esperto alla stima
Arch. Cristina Raimondi

