
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UniCredit Credit Management Bank**
S.p.A

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **3499/2012**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-02-2015 ore 11:00

Giudice delle esecuzioni: **Dott. GIUSEPPE BLUMETTI**

RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: **Bettina Castignoli**
Codice fiscale: CSTBTN58M49G842H
Partita IVA: 08790810157
Studio in: Via Trieste 45 - San Donato Milanese
Telefono: 02.87070870
Mob: [REDACTED]
Email: castignoli@fiscali.it
Pec: castignoli.5358@oamilano.it



Beni in Pogliano Milanese (Milano)

Località/Frazione

Via Sempione 15

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: No Mancava l'atto di provenienza (Atto di compravendita Notaio Luciano Quaggia del 27.11.2007, Rep.n. 216722, Racc. n. 34699)
- 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: No Lieve difformità distributiva rispetto alla planimetria catastale: realizzato ampliamento del bagno di circa cm.40 restringendo la camera a sinistra
- 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: Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pogliano Milanese, Via Sempione 15

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà (in comunione)

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Pogliano Milanese - Stato Civile: coniugato
- Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori Informazioni sul debitore:
coniugato a [REDACTED] - matrimonio in [REDACTED] (non documentabile) quota 1/2 in regime di comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Piena proprietà (in comunione)

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Pogliano Milanese - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori Informazioni sul debitore: coniugata a [redacted] - matrimonio in [redacted] (non documentato) quota 1/2 in regime di comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione: - [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (quota 1/2) - [redacted] nata a [redacted] (quota 1/2) :

- Foglio 1, particella 80 graffato a 81, subalterno 701, indirizzo Via Sempione n.15, piano Terra, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita Euro 335,70

Derivante da: Variazione della destinazione d'uso con denuncia del 7.11.2007 Prot. MI10951437 e successiva Variazione del Classamento del 7.11.2008 Prot. MI10902620

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non indicati nell'atto di compravendita

Confini: Confini da nord in senso orario: cortile di terzi, cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune, proprietà di terzi

Note: all'appartamento è annesso un portico distinto al mapp.81 subalterno 701 (graffato)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lieve difformità distributiva rispetto alla planimetria catastale: realizzato ampliamento del bagno di circa cm.40 restringendo la camera a sinistra

Regolarizzabili mediante: Nuova planimetria catastale 'varianti distributive'

Descrizione delle opere da sanare: Spostamento (demolizione e ricostruzione) di muro divisorio tra il bagno e la camera a sinistra

Variazione catastale: €300,00

Oneri Totali: € 300,00

Non si dichiara la conformità catastale (lieve difformità distributiva rispetto alla planimetria catastale: bagno di cm.40 più largo e camera a sinistra ridotta di cm.40)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile consiste in un appartamento al P.Terra di una palazzina interna ad una piccola corte condominiale con accesso su Via Sempione (SS. del Sempione), in questo tratto caratterizzata da fabbricati residenziali di piccola dimensione, anche di vecchia costruzione, alcuni con negozi su strada.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: autotrasporto pubblico vicino

Servizi offerti dalla zona: Autotrasporto pubblico



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Residenza dei proprietari, in qualità di proprietario dell'immobile
Note: Immobile adibito a residenza dei proprietari (coniugi con due figli minori)

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 UniCredit Credit Management Bank S.p.A** contro
[redacted] **derivante**

da Atto Esecutivo - Pignoramento immobile
rogito TRIBUNALE di Milano in data 17/08/2012 ai nn. 15570
iscritto/trascritto a in data 06/09/2012 ai nn. 90218 61881
Nota di Trascrizione del pignoramento riporta: 'la presente nota sino a
concorrenza di Euro 13911,48, oltre interessi successivi e spese legali
occorrende'

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 annotata a favore di UniCredit Credit Management Bank S.p.A** contro [redacted]

derivante da Ipoteca volontaria - Importo ipoteca: € 225000 - Importo
capitale: € 150000
rogito Notaio Luciano Quaggia in data 27/11/2007 ai nn. 216723/34700
iscritto/trascritto a Milano 2 in data 24/12/2007 ai nn. 194683 51349

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non indicati in atto di provenienza

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Appartamento al P.Terreno
accessibile



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica non presente
Indice di prestazione energetica: Non Specificato
Note indice di prestazione energetica: Non Specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO
Avvertenze ulteriori: NO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: - [REDACTED] (quota del 50%) - [REDACTED] (quota del 50%) dal **10/12/1992 al 27/11/2007 (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Maria Gentile in data 10/12/1992 ai nn. 44764/4473 registrato Rho in data 13/12/1992 ai nn. 483 IV trascritto a Milano 2 in data 08/01/1993 ai nn. 1357 1104
Note: L'immobile oggetto di compravendita era a destinazione 'ufficio' (A/10); è stata variata la destinazione al NCEU con denuncia del 7.11.2007 Prot. MI0951437 (come abitazione)

Titolare/Proprietario: - [REDACTED] (quota 1/2 in comunione dei beni) - [REDACTED] (quota 1/2 in comunione dei beni) dal **27/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luciano Quaglia in data 27/11/2007 ai nn. 216722/34699 trascritto a Milano 2 in data 24/12/2007 ai nn. 194682 103056

Note: Con questo atto si acquistava anche la quota sulle parti comuni (quota non definita) consistenti nella soffitta condominiale del fabbricato (identificata al Fg.1, mapp.81, sub.708); questa quota di comproprietà è stata venduta con atto del Notaio Vittorio Quagliata del 15-12-2010 Rep. 110390/20882 trascritto a Milano 2 il 16-12-2010 RP.91061/62 e RG 153496/97

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]
Note tipo pratica: Comunicazione di cambio di destinazione d'uso da ufficio a abitazione senza opere
Per lavori: Cambio destinazione d'uso da ufficio ad abitazione
Presentazione in data 10/10/2007 al n. di prot. 12325
NOTE: Fabbricato di costruzione anteriore al 1.09.1967

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità distributiva rispetto alla planimetria catastale: bagno di cm.40 più largo e camera a sinistra ridotta di cm.40

Regolarizzabili mediante: Comunicazione Inizio Attività Edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento superficie bagno (demolizione/costruzione di tavolato)

Sanzione CIA opere già eseguite: € 258,00

Oneri Totali: € 258,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Approvazione con Delibera del C.C. N.39 del 18.07.13 Ambito: città consolidata - nessuna previsione (tessuto semi-aperto a media densità - art.44 Piano delle Regole)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,5 mq/mq
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	N.3 piani abitabili + Interrato * Sottotetto
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Sì
Note:	Non Specificato

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



- Pavim. Interna materiale: **marmette di cemento** condizioni: **sufficienti**
 - Note: I tre locali sono pavimentati ancora con marmette originali
- Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
 - Note: Bagno e cucina ristrutturati (pavimenti e rivestimenti)
- Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato**
 condizioni: **buone**
 - Note: Portoncino blindato dell'appartamento
- Impianti:
- Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
tubi in rame diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone**
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione primaria	sup lorda di pavimento	111,00	1,00	111,00
Superficie appartamento mq.107; superficie portico mq.8 (coeff. 50%)				
111,00				111,00

Accessori:



8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Comparativo in base alle linee generali ed alle metodologie previste dagli European Valuation Standards: analisi del mercato locale e raffronto analitico con immobili di simile tipologia e caratteristiche

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Mialno, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI TEMA della C.C. di Milano Borsino Immobiliare , Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

OMI - abitazioni civili - Normale - 1250 - 1450 Euro/mq.

Camera Commercio Milano - abitazioni civili 1400 - 1700 Euro/mq.

Borsino Immobiliare - Normale : 1250 - 1400 Euro/mq.,

Agenzie Immobiliari in zona

Comune di Pogliano Milanese

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		111,00	111,00	137000	0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 20.550,00
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 442,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Regolarizzazione edilizia	€ 258,00
variazione catastale	€ 300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 115.450,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 115.450,00



8.6 Regime fiscale della vendita

Data generazione:
07-04-2015

L'Esperto alla stima
Bettina Castignoli


