

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

contro:

intervenuti:

R.G.E. **1349/2014** Giudice delle esecuzioni: **dott. F.R.BISEGNA**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 11.04.2017

RAPPORTO DI VALUTAZIONE – INTEGRAZIONE DEL 20/03/2017

FOGLIO RIASSUNTIVO DEI BENI STAGGITI

Lotto: 05 - via Bissone, 6, P T° - Baranzate - MI Abitazione A/4

Stato di occupazione degli immobili: **Lotto 05 LIBERO -**

<u>valore di stima dell'immobile sul mercato</u>	€ 48.829,00
<u>valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</u> <i>(arr. per eccesso)</i>	€ 45.500,00
<u>prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (15%)</u> <i>(arr. per difetto)</i>	€ 38.500,00

Esperto alla stima: **arch. Emanuele Bianchi**

Codice fiscale: **BNCMNL62C13F205K**

Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. 11983

Studio in: via Terragni, 31 Milano

Telefono 02.39216114 Cellulare: 347.8729579 Fax 02.700550809

Email: ebianchiarch@gmail.com

Pec: emanuele.bianchi@pct.pecopen.i

Bene in BARANZATE – Lotto: - (abitazioni di tipo popolare) via Bissone, 6 – P T

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Sì**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

Sì

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Sì**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

via Bissone, 6 – Baranzate (Bollate) P T°

Quota e tipologia del diritto

diritto di proprietà 3/12 (1/4) da visura del 2/2/17 allegata

Stato Civile: **coniugata** - Regime Patrimoniale: **separazione legale dei beni** - Data Matrimonio:

ND

Identificato al catasto fabbricati:

APPARTAMENTO: Fg. 69 - Mapp. 39 - Sub. 8, Cat A/4, piano T + S1, rendita € 169,91;

COERENZE APPARTAMENTO (desunte da sopralluogo, negli atti di provenienza non viene descritto e da scheda planimetria catastale del 14/07/1962 prodotta dal P.E.):

Da Nord in senso orario:

beni fratelli , beni i, atrio del condominio Bissone 6 con scale d'accesso, beni fratelli ;

Si dichiara la **DIFFORMITÀ** catastale di quanto ispezionato in base alla planimetria fornita dall'Agenzia del Territorio dove non sono state cambiate le disposizioni interne e la conseguente conformazione dei locali ma non compaiono i balconi affacciati sul cortile retrostante. In un elaborato a parte sono stati aggiunti planimetricamente i suddetti mancanti (come da rilievo del 16/03/2017). Sarà necessaria per l'eventuale vendita un'adeguamento presso l'Agenzia del Territorio (catasto) denominato DOCFA.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Stabile eretto nel comune di Baranzate di Bollate, affacciante direttamente su via Milano, e su via Bissone. Il bene ispezionato è un appartamento posto al piano terreno (lievemente rialzato dal sedime stradale) dello stabile di via Bissone 6, usato ad oggi come portineria dello stabile. Una parte della parete che dà sull'atrio del condominio è infatti composta da una vetrata. Quest'ultima affaccia sulle scale, sull'entrata e sul corridoio che dà agli appartamenti al piano terra e scale del condominio.

Le condizioni interne sono in ottimo stato benché gli impianti siano quelli dell'epoca della costruzione. Gli infissi sono in legno con vetro singolo in discrete condizioni di manutenzione. I pavimenti si alternano tra marmettoni dell'epoca della costruzione in graniglia a grossa pezzature color beige e pavimenti alla palladiana perfettamente lisciati a cera.

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche:

Piani fuori terra: 9, oltre un piano interrato adibito a cantine/sotterraneo

Copertura: a falde con tegole marsigliesi, non coibentate, ispezionabili nelle soffitte

Rivestimento esterno: rivestimento ceramico bicromo diviso tra facciata e sfondati; condizioni mediocri

Ingresso immobili: porte in vetro e alluminio

Ingresso principale: dalla via Milano che incrocia la via Bissone

Custode: con guardiola nell'androne d'entrata (sub 8 ad uso donna pulizie)

Giudizio complessivo: buone condizioni di conservazione e manutenzione esterne, buone nelle parti comuni delle scale

Caratteristiche zona: zona periferica del Nord Ovest milanese. Zona di alto passaggio di traffico diretto verso la direttrice Novate Gallarate etc

Area urbanistica: prevalentemente residenziale con forte presenza industriale a traffico alto con parcheggi riservati pubblici (strisce blu). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Ospedale Sacco; zona Expo 2015, centri commerciali



Metro/Decathlon/Esselunga/Leroy Merlin a 5/10 minuti

Caratteristiche zone limitrofe: a connotazione residenziale/industriale

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: A4, E64, SP11 MM Rho fiera a piedi 10 min non lontano linee di superficie su gomma e binari;

3. STATO DI POSSESSO: via Bissone, 6 – Baranzate (Bollate)

pari a

L'immobile risulta essere LIBERO.

Non segnalati contratti dall'Ufficio delle Entrate concernenti gli immobili staggiti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

formalità pregiudizievoli in carico all'immobile descritto cancellati a cura e spese della procedura:

Relazione notarile redatta dal notaio Luisa Rossi in Pesaro il 11/11/2014 e indagini del sottoscritto (ispezione ipotecaria dal 1/02/94 al 01/02/16 contro):

NB Nella relazione notarile citata non rientra il sub 8, relazionato in questa integrazione, perché non compariva nel pignoramento indetto da _____ del 19/12/2014 con Nota di trascrizione del 17/04/2014 mentre era menzionato in quello dello studio _____ i del 10/09/2014 con Nota di trascrizione del 5/11/2014.

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Lotto 1 – Accettata eredità con beneficio dell'inventario (art. 490 c.c.)

4.1.2 convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione coniugale: no

4.1.3 atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici (formalità pregiudizievoli in carico all'immobile descritto)
cancellati a cura e spese della procedura:



4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta 15.06.2012 al **RP 10337 RG 61044** di euro 136.700,00 a favore di **Banca Popolare di Bergamo S.p.A.** con sede in BG (domicilio ipotecario via Manzoni, 7 – Milano), a garanzia di debito di euro 109.350,74 contro (Decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo) in data 06.04.2012 rep. 1401/2012;

4.2.2 Trascrizioni:

PIGNORAMENTO trascritto il **23/07/2014** al RP 47632 RG 68346 Tribunale di Milano del **19/12/2013** rep. 8676 del 23/05/2014, a favore della società \. a carico dell'immobile Fg 69 mapp 33 + mapp 39 sub 53, sub 9 e sub 18 (*risulta omissa il sub 53 della particella 39 per errore materiale*) (nd Notaio);

PIGNORAMENTO trascritto il **05/11/2014** al RP 67727 RG 98867 Tribunale di Milano del **19/12/2013** rep. 13359 del 04/10/2014, a favore della banca Popolare di Bergamo a carico dell'immobile Fg 69 mapp 33 + Fg 69 mapp 39 sub 8, fg 69 mapp 39 sub 53;

4.2.3 Altre trascrizioni: **nessuna**

N.B. Esiste poi riportato nella relazione notarile il **PIGNORAMENTO** trascritto il **17/04/2014** (*questa data sostituisce l'errata data riportata nelle precedenti relazione e cioè quella del 23/01/2014) al RP 24036 RG 34109 Tribunale di Milano del **19/12/2013** rep. 23145, a favore della società Biesse S.p.A. a carico dell'immobile Fg 69 mapp 33 + mapp 39 sub 53, sub 9 e sub 18; **PIGNORAMENTO ESTINTO CON PROVVEDIMENTO DEL 29/09/2014 (ex. RGE 75/2014)**

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: **nessuno**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Millesimi di proprietà: non sono stati forniti dall'Amministrazione A.C.I.P. e Juris srl i millesimi di questo immobile essendo adibito a portineria dello stabile e quindi non conteggiato come spese

Attestato di Prestazione Energetica: in base al D.d.u.o. 18 gennaio 2016 - n. 224 Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30 luglio 2015, si riporta quanto segue, omettendo la redazione dell'APE:

**"INTEGRAZIONE DELLE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER L'EFFICIENZA ENERGETICA
DEGLI EDIFICI APPROVATE CON DECRETO 6480 DEL 30.7.2015 (B.U. Serie Ordinaria n. 3 - Venerdì 22
gennaio 2016)**

1. Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica

- A. 1.1. *E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali. E' abrogato quanto previsto al punto 10.4 del decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015.*
- B. 1.2. *L'obbligo di dotazione e di allegazione dell'APE sussiste in caso di vendita giudiziale dei beni indivisi che non siano oggetto delle procedure di cui al punto precedente.*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (del decorso ventennio):

dati desunti dalle indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate Visura Storica per Immobile del 02/02/2017.

Titoli/proprietari: l'immobile staggito dal 1 gennaio 1960 al 02/02/2017 vede gli attuali proprietari come segue, dati derivati da:

- Unità immobiliare dal 09/11/2015

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Situazione dell'unità immobiliare dal 11/06/2007

VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 in atti dal 11/06/2007 L. R. n.13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618. (n. 34/2007)

- Situazione degli intestati dal 09/06/2015

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/06/2015 protocollo n. MI0359789 in atti dal 11/07/2016 Rogante: BOLLINI Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO Volume: 9990 n: 2056 del 09/06/2016 SUCCESSIONE DI (n. 40497.1/2016)

1		(1) Proprieta' per 1/12
2		(1) Proprieta' per 3/12
3		(1) Proprieta' per 1/12
4		(1) Proprieta' per 1/12
5	*	(1) Proprieta' per 3/12
6		(1) Proprieta' per 3/12

- Situazione degli intestati dal 28/10/2012

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/10/2012 protocollo n. MI0360016 in atti dal 05/07/2013 Registrazione: UU Sede: MILANO Volume: 9990 n: 2288 del 30/05/2013 DE CUIUS (n. 48431.3/2013)

1		(1) Proprieta' per 1/4 fino al 09/06/2015
2	kin...	(1) Proprieta' per 1/4 fino al 09/06/2015

3		(1) Proprieta` per 1/4 fino al 09/06/2015
4		(1) Proprieta` per 1/4 fino al 09/06/2015

- **Situazione degli intestati dal 11/06/2007**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 in atti dal 11/06/2007 Registrazione: L.R.n.13
proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618. (n. 34/2007)

1	60	(1) Proprieta` per 3/12 fino al 28/10/2012
2		* (1) Proprieta` per 2/12 fino al 28/10/2012
3		* (1) Proprieta` per 3/12 fino al 28/10/2012
4		(1) Proprieta` per 2/12 fino al 28/10/2012
5		(1) Proprieta` per 2/12 fino al 28/10/2012

l'immobile è pervenuto agli attuali proprietari in forza di successione legittima in morte di _____ (nato a Milano _____) deceduto il giorno _____

Denuncia di Successione n. 12451 – Vol. 92 presentata all'ufficio di Milano in data **17.07.2001**, trascritta il **25.02.2002** al n.14668, i diritti pari a 2/4 si trasferiscono a favore delle figlie _____ (coniuqe _____ rinunciante); e quindi con **atto del notaio Caputo del 4.11.1992** (Milano) rep. **106.000** trascritto il **10.12.1997** al n. **67020** – l'eredità relitta da _____ viene accettata dalle eredi legittime con beneficio di inventario (di cui al punto 4.1.1);

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio è stato edificato con **domanda di costruzione del 1959**, e **Autorizzazione ai lavori edili del 21/12/1959** e **Autorizzazione di Abitabilità del 29/12/1961**.

Il **29/07/1987**, viene rilasciata **Concessione edilizia Prot. 7836/1393/EP Pratica 182/87** per lavori di "frazionamento con trasformazione di destinazione d'uso da residenza a ufficio di parte di appartamento e ristrutturazione della parte restante" che porta l'immobile staggito sito al piano 8° alle condizioni planimetriche che vengono riportate nelle tavole progettuali approvate e trovano riscontro nella planimetria catastale del 07/06/1988.

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

In fase di sopralluogo, effettuato il 16/03/2017 in presenza dell'esecutata sono state **riscontrate difformità** rispetto a quanto riportato nella scheda catastale del 14/07/1962 per ciò che concerne l'appartamento e nello specifico l'assenza dei balconi, riportati a titolo di completamento, nella planimetria allegata alla presente relazione (Allegati punto 2).

Si dichiara pertanto la non conformità edilizia di quanto accertato e controllato.

7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Baranzate – via Bissone, 6 (appartamento) P T°

Strumento urbanistico vigente: **PGT (Variante del 08/06/2015)**

Immobile soggetto a convenzione: ND

Se sì, di che tipo?

Estremi delle convenzioni: ND

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**

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: **edificio edificato ante 1967**

7.3 SUPERFICI COMPLESSIVE CALCOLATE:

Identificativo corpo 01 – Baranzate – via Bissone, 6 (app.) P T° - sub 8			
Destinazione	Sup. lorda commerciale	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	43,17	1,00	43,17
Balcone 1	2,31	0,25	0,58
Balcone 2	2,55	0,25	0,64
TOTALE	mq		44,39

7.4 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

caratteristiche strutturali:

copertura: materiale: a falde inclinate tegole marsigliesi

scale: tipologia: rampa interna al sedime dell'edificio

materiale: lastre di marmo posato alla palladiana lucidato dell'epoca dell'edificazione

ubicazione: interna

servoscala: assente

condizioni: ottime

travi: materiale c.a.

componenti edilizie e costruttive:

portone accesso: tipologia: anta doppia singola; **materiale:** alluminio leggero anodizzato con vetro con sopraluce; **apertura:** elettrica e a chiave; **condizioni:** buone

infissi esterni edificio: tipologia: vetro doppio ; **materiale:** legno; **tapparelle avvolgibili:** in plastica color legno in condizioni mediocri

pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati/pieni; **coibentazione:** ND; **rivestimento:** intonaco plastico bicolore in condizioni mediocri

pavimentazione interna: materiale: marmettoni dell'epoca della costruzione in graniglia a grossa pezzature color beige e pavimenti alla palladiana perfettamente lisciati a cera

plafoni: materiale: intonaco civile in condizioni discrete

ascensore: SI

citofonico: tipologia: audio in condizioni buone a vista/prova

elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione 220 v in condizioni buone alla vista

tipologia gas: impianto in disuso

tipologia idrico: sottotraccia

tipologia termico: CENTRALIZZATO con radiatori in ghisa modulari dell'epoca della costruzione, ACS Boiler Baxi; radiatori in ghisa verniciati senza valvole di contabilizzazione.

VALUTAZIONE IMPIANTI:

- dichiarazione di conformità impianto di adduzione metano dal contatore alla caldaia e alla presa cucina: non presente

- dichiarazione di conformità impianto elettrico appartamento: non presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (appartamento)

Criterio di stima: analogico comparativo

8.1 FONTI DI INFORMAZIONE:

- Agenzia delle Entrate
- indagini di mercato presso agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della zona;
- **siti web** specializzati in annunci immobiliari;
- banca dati dell'agenzia del territorio – **O.M.I.** osservatorio del mercato immobiliare;
- rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Baranzate della **TeMA** – 1 semestre 2015 (centro + periferia)

8.2 Valutazione corpi:

il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, delle finiture e dei relativi stati manutentivi, dopo aver svolto le più opportune indagini nel comune di Baranzate (**agenzie immobiliari**), nella zona in esame, ha rilevato che i prezzi di offerte di vendita per beni consimili per consistenza e ubicazione oscillano tra i **1.100,00/mq a 1.700,00/mq euro**.

I valori pubblicati sulla **Banca dati dell'Agenzia del Territorio** per gli appartamenti ed uno stato conservativo "normale", ubicati nella zona comune di Baranzate Codice zona: D1, microzona catastale n. 0, tipologia prevalente: capannoni industriali, destinazione: residenziale, vanno da **1.050,00/mq a 1.250,00/mq (PERIFERIA)**.

Ha inoltre considerato che il bollettino **Servizi immobiliari per l'edilizia – 1 semestre 2015 (TeMA)** per il comune di Milano, in zona comune di BARANZATE indica da **1.250,00/mq a 1.400,00/mq** il valore per unità di superficie degli appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (entro i 30 anni) (ZONA PERIFERIA).

I suddetti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili.

Tutto ciò considerato e soprattutto parametrando valori e stato di conservazione dell'immobile, nel quale dovrebbero essere attuate piccole operazioni di manutenzione ordinaria, l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato un valore unitario pari a: 1.100,00 euro/mq, tenendo conto della media tra i valori e la transitoria flessione del mercato immobiliare della periferia milanese e stanziandosi sotto la stessa di circa il 5% oltre alla particolare posizione e destinazione "attribuita" del bene.

8.3 Adegamenti e correzioni della stima:

Valore commerciale 48.829 € (44,39 x 1.100)
--



- **riduzione del 5%** dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per
 assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min 5%) **2.441,45 +**

- **rimborso forfettario di eventuali spese condominiali** insolute nel biennio
 anteriore alla vendita. **00.00 +**
 (dati desunti da: "totale gestione prev. 2016 saldi importi 2015..."
 redatto da amministratore pro tempore)

- **certificazione impianto elettrico** (dist. gas e elettrico) **300,00 +**

- **redazione di scheda DOCFA** comprensiva di rilievo e deposito per
 aggiornamento catastale planimetrico **700,00 +**

TOTALE SCORPORI: € 3.441,45

8.4 Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità in esame non è comodamente divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 01 – via Bissone, 6, PT – sub 8:

valore di stima dell'immobile sul mercato	€ 48.829,00
valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 45.500,00
<i>(arr. per eccesso)</i>	
prezzo di vendita del lotto nello stato di " occupato " (15%)	€ 38.500,00
<i>(arr. per difetto)</i>	

ALLEGATI ALL'ELABORATO PERITALE

1. visura sub 8 + planimetria catastale
2. superficie interessata al calcolo mq LORDI sub 8 + stato di fatto e aggiunta planimetrica balconi
3. ispezione ipotecaria sub 8 del 19/03/2017
4. valutazione Agenzia Entrate e TeMA al 3/17
5. allegato fotografico

• NB

Per gli altri documenti inerenti il bene si rimanda all'apparato documentale allegato alla precedente CTU

