

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **1425/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-06-2017 ore 10:20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. SIMONA CATERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
RHO, VIA PAOLO GOGLIO 1
ABITAZIONE

Esperto alla stima: Arch. Laura Nicoletta Bartoli
Codice fiscale: BRTLNC60P50F205H
Partita IVA: 11005260150
Studio in: Via Lodovico Mancini 15 - Milano
Telefono: 0289073860
Fax: 0289073860
Email: archibartoli@fastwebnet.it
Pec: laura.bartoli@pct.pecopen.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA PAOLO GOGLIO 1 - RHO (Milano) - 20017

Lotto: 001 - VIA PAOLO GOGLIO 1

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 42

Categoria:

Dati Catastali: foglio 21, particella 41, subalterno 42

2. Stato di possesso

Bene: VIA PAOLO GOGLIO 1 - RHO (Milano) – 20017

Lotto: 001 - VIA PAOLO GOGLIO 1

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 42

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA PAOLO GOGLIO 1 - RHO (Milano) - 20017

Lotto: 001 - VIA PAOLO GOGLIO 1

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 42

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA PAOLO GOGLIO 1 - RHO (Milano) - 20017

Lotto: 001 - VIA PAOLO GOGLIO 1 -

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 42

Creditori Iscritti: UniCredit S.p.A

5. Comproprietari

Beni: VIA PAOLO GOGLIO 1 - RHO (Milano) - 20017

Lotti: 001 - VIA PAOLO GOGLIO 1

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 42

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: VIA PAOLO GOGLIO 1 - RHO (Milano) - 20017

Lotto: 001 - VIA PAOLO GOGLIO 1

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 42

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA PAOLO GOGLIO 1 - RHO (Milano) – 20017

Lotto: 001 - VIA PAOLO GOGLIO 1

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 42

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA PAOLO GOGLIO 1 - RHO (Milano) - 20017

Lotto: 001 - VIA PAOLO GOGLIO 1

Prezzo da libero: € 231.500,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **RHO (Milano)**
Località/Frazione
VIA PAOLO GOGGIO 1

Lotto: 001 - VIA PAOLO GOGGIO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 42.

sito in , VIA PAOLO GOGGIO 1

Note: Abitazione posta ai piani 6°-7°-S1 della scala B in immobile dotato di ascensore fino al piano 6°.

Appartamento posto al piano 6° l'unità è composta da cucina con balcone, soggiorno con balcone, disimpegno notte, due locali con accessi a balconi e da un bagno in stato manutentivo buono. Annesso vano cantina al piano S1 e porzione di terrazzo con veranda coperta al piano 7°. La veranda risulta attualmente in cattivo stato di manutenzione.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 21, particella 41, subalterno 42, indirizzo VIA PAOLO GOGGIO 1, scala B piani 6°-7°-S1, comune RHO, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5, superficie Totale MQ. 132 - Totale escluse aree scoperte MQ. 113, rendita € 525,49

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/11/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/11/2007 Repertorio: n. 53660 Rogante: AJELLO UMBERTO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA *** SI PRECISA CHE CON ATTO DEL NOTAIO MARIA GENTILE DI RHO IN DATA 22 MARZO 1996 REP. N. 59.057/6.963, REGISTRATO A RHO IN DATA 11 APRILE 1996 AL N. 301 SERIE IV E TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI MILANO "2" IN DATA 12 APRILE 1996 AI N.RI 31833/19942 , IL ACQUISTO' L'IMMOBILE OGGETTO DELLA COMPRAVENDITA DA (n. 93603.1/2007)



Millesimi di proprietà di parti comuni: MM. 15,1900

Confini: Dell'appartamento da NORD in senso orario: cortile e proprietà di terzi, corridoio comune di accesso e vano scala, cortile per i restanti lati.

Del vano di cantina da NORD in senso orario: corridoio comune di accesso, proprietà di terzi per i restanti lati.

Del terrazzo e veranda a corpo da NORD in senso orario: cortile, proprietà di terzi ed enti comuni, ancora cortile per i restanti lati.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità pignorata trova posto in zona centrale nel Comune di Rho.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con buona possibilità di parcheggio.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/terziario

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: PASSANTE FERROVIARIO MT. 1100 per collegamento con Milano

Servizi offerti dalla zona: Tutti presenti in zona

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori e dai loro familiari, in qualità di proprietari dell'immobile

Note: Si allega certificato anagrafico cumulativo dei Debitori riportanti gli occupanti dell'unità, comprensivo di figli minorenni.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. ora UniCredit S.p.A contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 330000; Importo capitale: € 220000 ; A rogito di Notaio Umberto Ajello in data 22/11/2007 ai nn. 53661/7964; Iscritto/trascritto a MILANO II in data 27/11/2007 ai nn.



177762/46880 ; Note: Ora doBank s.p.a. in qualità di mandataria di UniCredit s.p.a.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UniCredit S.p.A e per essa la sua mandataria doBank s.p.a. contro
; Derivante da: Atto di precetto ; A rogito di Tribunale di Mi-
lano in data 11/06/2016 ai nn. 27396 iscritto/trascritto a MILANO II in data 18/07/2016 ai nn.
83570/53068; Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Milano

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.400,00 €

Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento al debitore: 15.326,87 €. Importo spese scadute ed insolte alla data 30 ottobre 2016 come da conguaglio individuale redatto dall'Amministratore del Condominio
Spese straordinarie per termoregolazione e contabilizzazione pari a 848,58 €. Spese straordinarie per facciate e balconi pari a € 15.876,50. Come da documento allegato alla presente relazione.

Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a a tutti i condomini morosi: 24.324,84 €. Importo spese scadute ed insolte alla data 30 ottobre 2016 come da conguaglio redatto dall'Amministratore del Condominio
ed allegato alla presente relazione.

Millesimi di proprietà: 15,1900 come da estratto Spese Condominiali allegato alla presente Relazione.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Si - Codice Identificativo 1518200083615 valido fino al 18/11/2025

Indice di prestazione energetica: Classe energetica G – Eph kWh/mqa 303,95 – CO2 Kg/mqa 57,84

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

/i ante ventennio al 22/03/1996 . In forza di atto di compravendita a rogito di NO-



TAIO Francesco Novara in data 20/01/1984 ai nn. 40077/8149 - trascritto a MILANO II in data 02/02/1984 ai nn. 12834/10905.

Titolare/Proprietario:

piena proprietà per quota intera dal 22/03/1996 al 22/11/2006. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO Maria Gentile in data 22/03/1996 ai nn. 59057/6963 - trascritto a MILANO II in data 12/04/1996 ai nn. 31833/19942.

Titolare/Proprietario:

piena proprietà per quota ½ in comunione dei beni dal 22/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO Umberto Ajello in data 22/11/2007 ai nn. 53660/7963 - trascritto a MILANO II in data 27/11/2007 ai nn. 177761/93603.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 321/1963

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta a costruire

Per lavori: Nuova costruzione e successive varianti

Presentazione in data 22/08/1962 al n. di prot. 12605

Rilascio in data 28/01/1963 al n. di prot. 321

Abitabilità concessa in data 11/07/1966

NOTE:

Numero pratica: 1020/1989

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: Realizzazione di veranda su terrazzo esistente

Presentazione in data 30/06/1986 al n. di prot. 1020

Rilascio in data 20/06/1989 al n. di prot. 1020

Abitabilità concessa in data 20/06/1989

NOTE:

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano 6° mancanza del

Note sulla conformità edilizia: Si rileva che all'interno dell'appartamento posto al piano 6° è stato eliminato il muro divisorio posto tra l'ingresso ed il soggiorno. muro divisorio posto tra l'ingresso ed il soggiorno. Al piano 7° il posizionamento della veranda posta al piano 7° sulla superficie del terrazzo non coincide a quanto rappresentato in progetto, inoltre si rileva la realizzazione della parete NORD della veranda in muratura, priva di accesso al terrazzo e dotata di n° 2 finestre Regularizzabili mediante: Realizzazione della muratura mancante al piano 6° ovvero ripristino dello stato autorizzato. Presentazione di Concessione Edilizia in Sanatoria C.I.L.A..

Costruzione muratura disimpegno ed apposizione di porta di accesso al soggiorno: € 400,00

C.I.L.A. Costo professionista € 1.200,00 + costo diritti € 30,00 + sanzione € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 2.630,00**

7.2 Conformità urbanistica:



Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n° 23 del 17/06/2013
Norme tecniche di attuazione:	TUC- Ambiti residenziali di recente formazione a medio-alta intensità edilizia (Art. 28 N. di A.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Descrizione: di cui al punto **A - ABITAZIONE SUB. 42**

Unità immobiliare ad uso abitazione composta da:

ingresso/soggiorno con balcone, cucina, disimpegno notte, camere da letto con balconi, bagno al piano 6° e vano cantina al piano S1. L'unità abitativa è in buono stato di manutenzione.

Al piano 7° trova posto porzione di terrazzo con vano veranda coperto. L'intera proprietà al piano 7° è in cattivo stato di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **219,50** (abitazione 6° mq. 87,00 – balconi 6° mq. 12,00 – Terrazzo 7° mq. 90,00 – veranda 7° mq. 26,00 – cantina S1 mq. 4,50)

E' posto al piano: 6°-7°-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012/2013 nelle facciate e balconi

ha un'altezza interna di circa: piano 6° MT. 2,97 – piano 7° MT. piano S1 MT. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani fuori terra, da n. 1 piano di terrazzo a copertura e verande e di



n. 1 interrato.

Stato di manutenzione generale: buono stato al piano 6°-S1 e cattivo stato al piano 7°.

Condizioni generali dell'immobile: L'intero edificio si trova in ottimo stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: piastrelle antigelive condizioni: ottime
Copertura	tipologia: piana materiale: piastrelloni da esterno condizioni: scarsa manutenzione
Fondazioni	materiale: cemento armato condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: pilastrini c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone - Note: Porta scorrevole disimpegno notte in legno tamburato.
Pareti esterne	materiale: muratura in doppio tavolato con intercapedine coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento e klinker condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: pietra condizioni: buone
Pavim. Interna piano 6°	materiale: pietra condizioni: buone - Note: La pavimentazione della camera da letto è originaria dell'epoca di costruzione dell'edificio realizzata in legno, in sufficienti condizioni di manutenzione.
Pavim. Interna piano 7°	materiale: klinker condizioni: pessime
Plafoni piano 6°	materiale: stabilitura condizioni: buone - Note: Si rileva presenza di infiltrazione d'acqua nel locale bagno proveniente da unità sovrastante.
Plafoni piano 7°	materiale: controsoffitto in lastre condizioni: pessime - Note: Si rileva presenza di infiltrazione d'acqua dall'esterno e distacco in corso di alcune lastre di controsoffittatura.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone - Note: Rivestimento originale dell'epoca di costruzione dell'edificio.
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: buone - Note: Solo la parete cottura risulta rivestita in piastrelle.



Rivestimento ubicazione: **esterno di facciata** materiale: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **pietra** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore tipologia: **a fune** condizioni: **buone**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **non a norma**
- Note: Manca la certificazione di Legge.

Fognatura recapito: **collettore o rete comunale**

Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **non a norma**
- Note: Manca la certificazione di Legge.

Idrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone**

Riscaldamento tipologia: **centralizzato** condizioni: **buone**
- Note: Sono presenti termovalvole e i contabilizzatori sui radiatori

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie lorda dell'abitazione rilevata in sede di sopralluogo e confrontata con la superficie dichiarata nella visura catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------



ABITAZIONE PIANO 6	sup lorda di pavimento	87,00	1,00	87,00
BALCONI PIANO 6	sup lorda di pavimento	12,00	0,30	3,60
TERRAZZO PIANO 7	sup lorda di pavimento	90,00	0,15	13,50
VERANDA PIANO 7	sup lorda di pavimento	26,00	1	26,00
CANTINA	sup lorda di pavimento	4,50	0,5	2,25
		219,50		132,35

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2016

Zona: CENTRALE

Tipologia: economico

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 2250

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note:

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento centralizzato

Impianto a norma dotato di termo valvole e contabilizzatori. La documentazione è reperibile presso l'Amministrazione/Gestore impianto.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione



Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

sintetico comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Ufficio tecnico di Comune di Rho;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla Piazza di Milano e Provincia II-2016 edito da Tema indica in Comune di Rho zona centrale quale valore per appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio valori compresi tra €/mq. 1.700 ed €/mq. 2.000.

L'Agenzia delle Entrate indica per il Comune di Rho zona centrale indica quale valore per abitazioni di tipo economico in stato manutentivo ottimo valori compresi tra €/mq. 1.600 ed €/mq. 2.250.

8.3 Valutazione corpi:

A - ABITAZIONE SUB. 42.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE 6°	87,00	€ 1.900,00	€ 165.300,00
BALCONI 6°	3,60	€ 1.900,00	€ 6.480,00
TERRAZZO 7°	13,50	€ 1.900,00	€ 25.650,00
VERANDA 7°	26,00	€ 1.900,00	€ 49.400,00
CANTINA S1	2,25	€ 1.900,00	€ 4.275,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 251.465,00
Valore corpo			€ 251.465,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 251.465,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 251.465,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - ABITAZIONE SUB. 42	Abitazione di tipo economico (A/3)	132,35	€ 251.465,00	€ 251.465,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%

€ 12.573,250



)	
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 insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.630,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile	
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 231.461,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 231.500,00

Allegati

ALLEGATO 1 - ATTO DI PROVENIENZA
 ALLEGATO 2 – VERBALE SOPRALLUOGO
 ALLEGATO 3 - AGENZIA DELLE ENTRATE
 ALLEGATO 4 - ELENCO NOTE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI
 ALLEGATO 5 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
 ALLEGATO 6 - DOCUMENTAZIONE COMUNALE
 ALLEGATO 7 - SPESE CONDOMINIALI
 ALLEGATO 8 - CERTIFICAZIONE COMUNE DI MILANO
 ALLEGATO 9 – ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA
 ALLEGATO 10 - FOTOGRAFIE
 ALLEGATO 11 – COPIA PRIVACY
 ALLEGATO 12 - ISTANZA LIQUIDAZIONE ESPERTO ALLA STIMA

Data generazione:
16-06-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Laura Nicoletta Bartoli

