

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:	Condominio Via degli Alpini 4/6 Buccinasco
contro:	[REDACTED]
	N° Gen. Rep. 2439/2011+605/2012
	data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 06-12-2016
Giudice delle esecuzioni:	Dott. sa Rita Bottiglieri
RAPPORTO DI VALUTAZIONE	
Lotto 001	

Esperto alla stima: **Eugenia Nacci**
 Codice fiscale: NCCGNE54L4G187J - Partita IVA: 12415950158
 Studio in: Via Mario Bianco 5 - 20131 Milano
 Telefono/Fax: 022846655
 Email: e.nacci@tiscali.it Pec: nacci.10787@oamilano.it

Riepilogo sintetico dati di cui alla successiva relazione dettagliata**Descrizione:**

Appartamento in Buccinasco (Mi) Via degli Alpini n.6, scala A, piano secondo, tripla esposizione, costituito da ingresso soggiorno, disimpegno bagno di servizio e cucina, disimpegno area notte con camera matrimoniale, due camerette, bagno padronale **[REDACTED]**, due terrazze, termoautonomo, antifurto e cantina al piano terra

Certificazione Energetica Classe E, Eph 125,45 kWh/mqa

Dati catastali dell'unità immobiliare: Comune di Buccinasco, Via Degli Alpini n.6 foglio 6 mappale 406 sub 5 cat A/2 cl3 consist. Vani 7 piano 2-T, rendita €921,88

Stato occupativo: occupato dalla proprietà

Valore degli immobili

A) lotto unico: libero € 305.389,50, occupato €244.311,60

Diritto di abitazione vita natural durante:198.503,18 Nuda proprietà: € 106.886,32



Beni in **Buccinasco (Milano)**Località/Frazione
Via degli Alpini n.6

Lotto: 001

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:**

Identificativo corpo: A.	
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Buccinasco (Milano) CAP: 20090,	
<p>Quota e tipologia del diritto 1/1 di [REDACTED] Nuda Proprietà Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 30-12-2000 Eventuali comproprietari: no</p> <p>Quota e tipologia del diritto 1/1 di [REDACTED] Diritto di abitazione vita natural durante Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 30-12-2000 Eventuali comproprietari: no</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati: Intestazione: appartamento 5 locali e servizi con due terrazzi foglio 6, particella 406, subalterno 5, scheda catastale Visura n.MI0507651, indirizzo Via degli Alpini n.6, piano II, sezione censuaria U, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 921,88 Derivante da: Istrumento (Atto Pubblico) del 09/05/2007 Nota presentata con Modello Unico n.40051.1/2007 in atti dal 23/05/2007 repertorio n.20549 rogante Notaio dott. Franco Rosario, sede Sesto San Giovanni compravendita Confini: Partendo da Nord: Altra proprietà, cortile condominiale, vano scale</p> <p>Si dichiara la conformità catastale</p> <p>Note generali:</p>	

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento al piano II di una palazzina di n.5 piani fuori terra, con cantina a piano terra e aree condominiali piantumate

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.**Importanti centri limitrofi:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La

<p>zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Milano, Cesano Boscone.</p> <p>Caratteristiche zone limitrofe: Parco verde attrezzato ed aree per lo sport</p> <p>Attrazioni paesaggistiche: Parco Romano Bianco con lago attrezzato con strutture per il tempo libero, Naviglio Grande.</p> <p>Attrazioni storiche: Castello Visconteo, Villa Durini Borromeo, Chiesa San Gervasio e Protasio, Chiesa di San Biagio, Chiesa della Beata Vergine assunta.</p> <p>Principali collegamenti pubblici: bus 351 Buccinasco-Romolo M2 50 m</p> <p>Servizi offerti dalla zona: bus (buona), parco giochi (ottima), Piscina comunale (ottima)</p>	
3. STATO DI POSSESSO:	
<p>Identificativo corpo: A Abitazione di tipo civile [A2] sito in Buccinasco (Milano), Occupato da Rastelli Cinzia nuda proprietà, Perna Roberto diritto di abitazione vita natural durante</p>	
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 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:
	<p>- Ipoteca volontaria annotata a favore di 002 - Banca Popolare Commercio e Industria Spa contro Rastelli Cinzia , Perna Roberto Giuseppe derivante da Concessione di Mutuo - Importo ipoteca: € - Importo capitale: €</p> <p>iscritto/trascritto a Milano 2 in data 21/05/2007 ai nn. 75820 20018</p> <p>Dati precedenti relativi ai corpi: A</p> <p>- Ipoteca giudiziale attiva a favore di 009 - Banco di Desio e della Brianza Spa Tribunale Civile e Penale di Monza contro [REDACTED]</p>



		<p>Giure derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € - Importo capitale: € iscritto/trascritto a Tribunale Civile e Penale di Monza Rep 2643/2009 in data 12/11/2009 ai nn. 151808 30641</p> <p>Dati precedenti relativi ai corpi: A - Ipoteca giudiziale attiva a favore di 002 - Banca Popolare Commercio e Industria Spa contro [redacted] derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € - Importo capitale: € iscritto/trascritto a Tribunale- Milano 2 rep 3898 in data 05/03/2010 ai nn. 27779 6031</p> <p>Dati precedenti relativi ai corpi: A - Ipoteca giudiziale attiva a favore di 072 - Veneto Banca S.c.p.a. contro [redacted] derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € - Importo capitale: € iscritto/trascritto a Tribunale Repertorio 50895 in data 12/07/2010 ai nn. 87889 21267</p> <p>Dati precedenti relativi ai corpi: A - Ipoteca volontaria cancellata il data di cancellazione 13/01/2004 a favore di Banca contro [redacted] derivante da Concessione di Mutuo - Importo ipoteca: € - Importo capitale: € iscritto/trascritto a Milano 2 in data 02/07/1997 ai nn. 48345 11768</p> <p>Dati precedenti relativi ai corpi: A - Ipoteca volontaria cancellata il data di cancellazione 21/08/2007 a favore di Banca contro [redacted] derivante da Concessione di Mutuo - Importo ipoteca: € - Importo capitale: € registrato Stefania Rosa in data 04/11/2003 ai nn. 18970 4291 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/11/2003 ai nn. 167019 35564</p> <p>Dati precedenti relativi ai corpi: A - Ipoteca legale annotata data di cancellazione 10/11/2004 a favore di Esatri Esazione Tributi spa contro [redacted] derivante da Norma art.77 DPR 29/0971973 NUM 602 - Importo ipoteca: € - Importo capitale: € registrato in data ai nn. iscritto/trascritto a Milano 2 in data 30/07/2004 ai nn. 115598 27518</p> <p>Dati precedenti relativi ai corpi: A - Ipoteca legale annotata data di cancellazione 16/04/2007 a favore di Esatri Esazione Tributi spa contro [redacted] derivante da Norma art.77 DPR 29/0971973 NUM 602 - Importo ipoteca: € - Importo capitale: € iscritto/trascritto a Milano 2 in data 14/11/2006 ai nn. 174318 43360 Note: Annotazione n.12279</p> <p>Dati precedenti relativi ai corpi: A</p>
	4.2.2	Pignoramenti:
		<p>- Pignoramento a favore di Condominio Alpini contro [redacted] derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a Ufficiale Giudiziario Rep 11565/2011 in data 04/08/2011 ai nn. 94592 55184 €8900,84 + accessori</p> <p>Dati precedenti relativi ai corpi: A - Pignoramento a favore di Condominio Alpini contro [redacted] derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale pignoramento immobili</p>



		iscritto/trascritto a Ufficiale Giudiziario Rep 718, del 16/01/12 in data 24/02/2012 ai nn. 19591 13080 Dati precedenti relativi ai corpi: A
	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		
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Buccinasco (Milano),		
Spese medie annue €1.801,00		
Spese già deliberate, ma non ancora scadute (ultimi due anni) €4.023,40		
Spese scadute: €7.029,19		
Millesimi di proprietà: appartamento mm 60.53		
cantina mm 4,45		
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Rampe di accesso senza gradini ed ascensore al piano		
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: area a verde		
Attestazione Prestazione Energetica presente		
Indice di prestazione energetica: Classe E, Eph 125,45 kWh/mqa		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	
Titolare/Proprietario:	[REDACTED] CF 10426870159 con sede in Corsico, costituzione del 03/01/1996 n.120049.1/1996 in atti dal 03/01/1996 proprietà fino al 16/06/1997
Titolare/Proprietario:	[REDACTED] Gabriella Migliorini [REDACTED] dal 16/06/1997 al 10/07/1998 In forza di atto di compravendita a rogito Notaio dott. Lampugnani Carlo in data 16/06/1997 ai nn. 30283 trascritto a Milano 2 in data 02/07/1997 ai nn. 48344 35242
Titolare/Proprietario:	[REDACTED] dal 10/07/1998 al 04/11/2003 In forza di Atto tra vivi - Verbale di Separazione Consensuale con assegnazione beni registrato Tribunale di Milano sez IX Civile in data 10/07/1998 ai nn. 4066 97 trascritto a Milano 2 in data 18/07/1998 ai nn. 58921 42623
Titolare/Proprietario:	[REDACTED] dal 04/11/2003 al 09/05/2007 In forza di atto di compravendita a rogito Notaio dott. Stefania Rosa in data 04/11/2003 ai nn. 18969/4290 trascritto a Milano 2 in data 19/11/2003 ai nn. 167018 99065



<p>Titolare/Proprietario: [redacted] nuda proprietà - [redacted] diritto di abitazione vita natural durante dal 21/05/2007, In forza di atto di compravendita a rogito Notaio dott. Franco Rosario in data 09/05/2007 ai nn. 20549/9845 trascritto a Milano 2 in data 21/05/2007 ai nn. 75819 40051</p>
<p>Dati precedenti relativi ai corpi: A</p>

7. PRATICHE EDILIZIE:	
<p>Abitazione di tipo civile [A2] sito in CAP: 20090, Identificativo: Tipo pratica: Concessione Edilizia Oggetto: nuova costruzione Presentazione in data 27/05/1993 al n. di prot. 14362 Rilascio in data 25/02/1994 al n. di prot. 12/94 Abitabilità/agibilità in data 13/11/2001 al n. di prot. 20071 Dati precedenti relativi ai corpi: A</p>	
7.1 Conformità edilizia:	
<p>Abitazione di tipo civile [A2] Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia Dati precedenti relativi ai corpi: A</p>	
7.2 Conformità urbanistica:	
Abitazione di tipo civile [A2]	
Strumento urbanistico vigente:	Adottato e Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione: Residenziale , consolidato zona BC, indice di fabbricabilità 1,8
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	



padronale. Pavimenti in marmo, intonaco a gesso alle pareti, porte a scrigno in legno, infissi in alluminio di colore verde e persiane. Riscaldamento autonomo con caldaia in apposita nicchia su terrazzo della cucina

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 30-12-2000

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Diritto di Abitazione vita natural durante**

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 30-12-2000

Superficie complessiva appartamento di circa mq **114** + due terrazze complessive **31 mq**

è posto al piano 2

L'edificio è stato costruito nel 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero 4 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: l'immobile si presenta come una palazzina di quattro piani con copertura a tetto ad ampia falda; Da un cancelletto coperto da tetto con coppi in cotto, accessorizzato di citofoni si accede dalla strada ad un'area piantumata e vialetti che portano al portone in vetro di ingresso alle scale in marmo della palazzina con vano scale progettato all'aperto, al piano terra l'ascensore, i pianerottoli al piano servono solo due appartamenti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio apertura: elettrica condizioni: ottime
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati



	coibentazione: inesistente , rivestimento: klinker condizioni: ottime
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: marmo , condizioni: ottime
Plafoni	materiale: stucco spatolato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: alluminio , accessori: senza maniglione antipanico , condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: klinker condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: cucina , materiale: klinker condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele , rivestimento: marmo condizioni: ottime
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea , condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Antifurto	tipologia: a radars e contatti perimetrali , combinatore tel.: presente , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative
Ascensore	tipologia: oleopneumatico , condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo
Citofonico	tipologia: audio , condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Condizionamento	tipologia: autonomo , alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in ferro , diffusori: convettori



	condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente commerciale
Appartamento	sup lorda di pavimento	114,00	1,00	114,00
Terrazze	sup lorda di pavimento	31,00	0,4	12,40
		145,00		126,40

Accessori:

A.1 Cantina	posto al piano Terra composto da un locale - Sviluppa una superficie complessiva di 5 mq, coeff.0,5, superficie commerciale 2,5 mq Valore a corpo: € 6.250,00 Nuda proprietà: 2.187,50 Diritto di abitazione: 4.062,50

8.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	
	8.1 Criterio di stima:	
	Sintetico comparativo	
	8.2 Fonti di informazione:	
	Catasto di Buccinasco, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Uffici del registro di Milano 2, Ufficio tecnico di	



Buccinasco, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI, Trovo Casa, Tecnocasa, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Residenziale Villino 2400-2700 €/mq, internet, agenzie immobiliari						
8.3 Valutazione corpi:						
ID	Immobile	Sup. Equivalente Commerciale mq	Sup. lorda mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €	
Secondo il DM 11 dicembre 2015, in GU n.291 del 15.12.15 Tasso di interesse legale 0,2%, coeff. Moltiplicatore 325						
A	Abitazione di tipo civile [A2] con due terrazze e cantina Diritto di abitazione titolare di 54 anni, coeff. 65%	126,40	145	347.530,00	225.894,50	
A	Abitazione di tipo civile [A2] con due terrazze e cantina Nuda Proprietà coeff 35%	126,40	145	347.530,00	121.635,50	
					347.530,00	
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 biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):					-€ 52.129,50	
Riduzione del valore del 10% 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, in quanto il bene è gravato dal diritto di abitazione vita natural durante, diritto che non può essere ceduto, né il bene concesso in locazione					-€ 34.753,00	
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:					-€ 4.023,00	
Voci di Valorizzazione:						
climatizzazione di due camere (0,07%)					€ 2.500,00	



	Pavimenti in marmo zona giorno, parquet zona notte, bagni con rivestimento in ceramica (+5%)	€14.770,00
	vasca idromassaggio (0,07%)	€ 2.000,00
	Facilità di parcheggio nella strada (+5%)	€ 14.770,00
	Appartamento tripla esposizione su area verde, luminoso e tranquillo (+5%)	€ 14.770,00
	Giudizio di comoda divisibilità: no	
	8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 305.389,50
	Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-20%):	€ 244.311,60
	Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 305.389,50
	Età del titolare del diritto di abitazione vita natural durante 54 anni, Tasso interesse legale 0,2%, valore diritto 65%	€ 198.503,18
	Nuda proprietà coeff. Moltiplicatore 35%	€ 106.886,32

Milano 24 ottobre 2016

L'Esperto alla stima
Eugenia Nacci



Si attesta di aver trasmesso copia della presente stima ai debitori

