

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

**Condominio Centrale Termica Quartiere
Lavagna a Corsico
contro**

Sig. [REDACTED]

N. Gen. Rep. **2793/2012**

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: arch. Elena Bosciano

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 7507

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 9425

C.F. BSC LNE 61C42 L219W – P.IVA n. 10520050153

con studio in Milano -via E. Cornalia n.19

telefono 02 62694346 e fax 02 700505906 - Cellulare: 3319733209

e-mail: mail@elenaboscianoarchitetto.com; pec email: bosciano.7507@camilano.it

Giudice: Dott. ssa Simona Caterbi
Custode: SIVAG
Perito: Arch: Elena Bosciano

**Bene immobile sito in Corsico
Via Marzabotto n.36
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (allegato n. 2):

A. Proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in via Marzabotto, al civico 36.

Composto da ingresso, tre locali, cucina ed un servizio al piano nono, oltre a cantina. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **88,40** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1.

descrizione:

Fg. n.7; Mapp. n. 113, Sub. 40, Cat A/3; classe 1, consistenza vani 5,5; posto al nono piano e cantina; rendita € 340,86.

Compravendita del 09.10.2000 n. rep. [REDACTED] n. racc. [REDACTED] trascritta in data 16.10.2000 ai nn. RG [REDACTED] e RP [REDACTED]

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

giardino condominiale, vano scala, proprietà di terzi, giardino condominiale, proprietà di terzi.

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

terrapieno, proprietà di terzi, corridoio, proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semiperiferica a traffico moderato con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Scuola materna Cabassina, via Marzabotto: a 270 mt;
Istituto Comprensivo Galilei, via Galilei 16: a 3,9 km (primaria, secondaria di I grado)
ITC Giovanni Falcone, viale Italia 22: a 0,9 km (secondaria di II grado)
Supermercato Auchan, in via Sturzo 1 Cesano Boscone: a 1,4 km;
Cineteatro Comunicamente, via xxiv maggio 31 Corsico: a 2,2 km;
Azienda Ospedaliera Civile di Legnano, via dei Lavoratori 42 Corsico: a 2,8 km;
Polizia Locale a Cesano Boscone: a 1,5 km;
Carabinieri Comando Stazione di Cesano Boscone: a 1,2 km;
Municipio: via Roma 18, a 2km.

Collegamenti pubblici (Km): La fermata della metropolitana più vicina è Bisceglie, è raggiungibile in 22 minuti con l'autobus n. 321 in partenza dalla fermata via Roma-via Milano a Cesano Boscone (distante da via Marzabotto, 36: 550 mt)

3. STATO DI POSSESSO

Al momento dell'accesso l'appartamento risultava occupato dal sig. [REDACTED] come risulta dal certificato di residenza e stato di famiglia (**allegato n. 9**).

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: il sig. [REDACTED] è coniugato e risulta essere legalmente separato alla data di acquisto dell'immobile, in forza del decreto di omologazione di separazione personale emesso dal Tribunale di Milano in data 20-10-1995 n. [REDACTED] n R.G. SEP., come si evince dall'atto a rogito del notaio Santa Picciolo (**allegato n. 2**).
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **nell'atto di rogito si legge all'art. 5:** " decorso il termine dei dieci anni suddetti, qualora la parte cessionaria intenda alienare l'alloggio, dovrà darne comunicazione alla parte cedente, o suoi aventi causa, la quale potrà esercitare il diritto di prelazione all'acquisto con le modalità fissate dalla normativa vigente o da successivi provvedimenti di legge che potranno intervenire".

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro l' AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE (ALER) Milano a favore di **Istituto Bancario San Paolo di Torino** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data [REDACTED] ai nn. RG [REDACTED] RP [REDACTED], rinnovata in data [REDACTED] ai nn. RG 86420 RP [REDACTED] della quale la parte cedente (ALER) si era impegnata a stipulare entro due anni dalla cessione dell'alloggio, l'atto di restrizione dall'immobile ceduto, come infatti ha provveduto in data 05-11-2001 ai nn. 118979 / 16210.
Riferito all'intero complesso edilizio.

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di pignoramento notificato in data 11-04-2012 al Sig. [REDACTED] a favore di **Condominio Centrale Termica Quartiere Lavagna via Donizetti 4/c Corsico** a firma dell'Avv. Paolo Giulio Luigi Borlone (Milano); trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in data 15/06/2012 ai nn. RG 103746, RP 70185 per 9.347,89 €, alla data del 11.04.2012.
Riferito limitatamente a corpo unico.

Condominio Centrale Termica Quartiere Lavagna a Corsico contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: dalla visione dei documenti conservati presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale si ricava che l'appartamento è conforme ai tipi oggetto della licenza di costruzione.

4.3.1. Conformità catastale: è stata constatata la conformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (allegato n. 4)

L'Amministrazione del condominio riferisce che il soggetto esecutato sia in regola con i pagamenti condominiali.

Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] per la quota di 1/1 in forza di atto di cessione a firma della dott.ssa Santa Picciolo (notaio in Milano) del 09.10.2000 n. rep. [REDACTED] n. racc. [REDACTED] trascritta in data 16.10.2000 ai nn. RG [REDACTED] e RP [REDACTED].

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI MILANO, in forza di edificazione su terreno acquistato con atto a rogito del dottor Antonio Zaraga, (Notaio in Cernusco s.N.) in data 02-07-1968 di cessione del 02-07-2000, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari II di Milano 2 in data 06/08/1968 ai nn.49854/37386.

7. PRATICHE EDILIZIE (allegato n. 7):

E' stato possibile visionare presso gli archivi del Comune di Corsico i documenti della licenza edilizia originaria del fabbricato nr. 14, relativo ai nr. civici 34 e 36 del complesso edilizio, ove si trova l'unità immobiliare in oggetto (prot. 2633 del 23-02-1971 e prot. 5869 del 24-04-1972) intestata all' ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI MILANO (**allegati nn. 7.1, 7.2**).

Lo stabile ove si trova l'immobile oggetto della perizia ha ottenuto l'abitabilità in data 16 maggio 1988, prot. 12064 (**allegato n. 7.3**).

Descrizione appartamento di cui al punto A

A. Proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in via Marzabotto, al civico 36.

Composto da ingresso, tre locali, cucina ed un servizio al piano nono, oltre a cantina. La cantina è stata recentemente danneggiata da un incendio, come si evince dalla foto nella serie dell'allegato n.13.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **88,40** circa.

Identificato in Catasto come segue:

infestazione:

[REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1.

descrizione:

Fg. n.7; Mapp. n. 113, Sub. 40, Cat A/3; classe 1, consistenza vani 5,5; posto al nono piano e cantina; rendita € 340,86.

Compravendita del 09.10.2000 n. rep. 36305, n. racc. 9433, trascritta in data 16.10.2000 ai nn. RG 94942 e RP 64364.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

giardino condominiale, vano scala, proprietà di terzi, giardino condominiale, proprietà di terzi.

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

terrapieno, proprietà di terzi, corridoio, proprietà di terzi.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80 mt.

| Il Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|-----------------|--------------|--------|--------------|-------------|------------------|
| | mq | | mq | | |
| appartamento | 86,78 | 1 | 86,78 | N-O/S-E | da ristrutturare |
| balconi | 3,93 | 0,25 | 0,98 | N-O/S-E | da ristrutturare |
| cantina | 2,52 | 0,25 | 0,63 | / | / |
| Totale | 93,23 | | 88,39 | | |

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: struttura portante di tipo prefabbricato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

| | |
|---|---|
| <i>Travi (struttura):</i> | materiale: struttura portante di tipo prefabbricato Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Solai (struttura):</i> | materiale: struttura portante di tipo prefabbricato Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Muratura (tamponamenti):</i> | materiale: laterizio, con rivestimento in klinker per esterni, Condizioni: sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Copertura (struttura e rivestimento)</i> | tipologia: piana con guaina bitumata Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i> | tipologia: ante a battente in legno verniciato Condizioni: sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i> | tipologia: ante a battente in metallo / legno verniciato e vetro Condizioni: sufficienti Protezioni esterne: persiane a scorrere in legno o plastica Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Plafoni (componente edilizia):</i> | materiale: intonaco e tinteggiatura Condizioni: sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Pareti (interne):</i> | materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Condizioni: sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Rivestimenti (componente edilizia):</i> | ubicazione: bagno, materiale: ceramica Condizioni: sufficienti ubicazione: cucina, materiale ceramico Condizioni: sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |

Condominio Centrale Termica Quartiere Lavagna a Corsico contro [REDACTED]

- Pavimenti :** Ubicazione: ingresso, camera matrimoniale, soggiorno, cucina e
(componente edilizia): bagno; materiale : ceramica
Condizioni: sufficienti
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Portone di ingresso** tipologia: porta tamburata ad anta unica
(componente edilizia): Condizioni: sufficienti
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antenna collettiva** tipologia: non conosciuta
(componente edilizia): Condizione: non conosciuta
Certificazione: non conosciuta
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antifurto (componente edilizia):** tipologia: non presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Gas (impianto):** alimentazione: gas metano per cucina;
condizioni: funzionante
certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Elettrico (impianto):** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,
condizioni: sufficienti
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Fognatura (impianto):** tipo di rete: non conosciuta
Condizioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Telefonico (impianto):** tipologia: non conosciuta
condizioni: non verificate
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Citofonico (impianto):** Tipologia: audio
condizioni: sufficienti
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):** alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
Condizioni : sufficienti
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):** tipologia: impianto centralizzato a radiatori
condizioni: si veda la certificazione prodotta in allegato n. 5
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Scala esterna** materiale: graniglia risalente all'epoca della costruzione
(componente edilizia): Condizioni: sufficienti
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

| | |
|---|--|
| Ascensore (impianto) | Presente |
| | Condizioni : sufficienti |
| | Certificazioni: non conosciute |
| | Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Condizionamento (componente edilizia): | Non presente |
| | Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE (allegato n. 1):

8.1 Criterio di stima

Nel presente ELABORATO PERITALE si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo *l'International Valuation Standards 2007 (IVS)*, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"...importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione"

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta fra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato"

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale"

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.
- Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

8.2. Fonti di informazioni

- Notaio Giuseppe Alessi – Milano (atto di provenienza del bene comparabile n.1, all'interno della procedura di calcolo del valore di mercato secondo I.V.S. , **allegato. 1**)
- Notaio Alessandra Zizanovich – Milano (atto di provenienza del bene comparabile n.2; all'interno della procedura di calcolo del valore di mercato secondo I.V.S. , **allegato. 1**)
- Notaio Santa Picciolo – Milano (**allegato n. 2** – atto di provenienza del bene subject)
- Sister / Agenzia del Territorio (**allegati n. 3.1, 3.2**)
- Amministratore Condominio di via Marzabotto 36 dr. Diego Patti – Buccinasco (**allegato n. 4**)
- Amministratore Condominio Centrale Termica Quartiere Lavagna dr. Roberto Scolieri – Milano (**allegati delle certificazioni di conformità impiantistiche al n. 5**), **ove si segnala un errore materiale nella indicazione della localizzazione della centrale termica all'interno della certificazione di conformità delle alimentazioni elettriche della stessa a firma della ditta LANDI: "Cesate Boscone" in luogo di Corsico.**
- Agenzia delle Entrate (**allegato n. 6**)
- Servizio Edilizia Privata del comune di Corsico (**allegato n. 7.1, 7.2, 7.3**)
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – 2° semestre 2013 (**allegati n. 8**)
- Servizi Demografici del Comune di Corsico (**allegato n. 9**)

8.3. Valutazioni corpi

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore unitario (€ / mq) | Valore diritto e quota 1/1 |
|----|--------------|------------------|--------------------------|----------------------------|
| A | Appartamento | 88,40 | € 1'890,45 | € 167.115,94 |
| | | | € 1'890,45 | € 167.115,94 |

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 nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 25.067,40

A titolo informativo, si elencano le seguenti spese che in forza di quanto sopra indicato saranno pienamente compensate:

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese straordinarie condominiali, scadute al 22-12-2014

€ 0,00

Spese ordinarie condominiali, scadute al 22-12-2014:

€ 0,00

Spese di cancellazione della trascrizione del pignoramento giudiziale:

€ 267,00

Spese di cancellazione dell'iscrizione dell'ipoteca volontaria:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: immobile non divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova se libero.

€ 142.027,24

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova se occupato (-30%)

€ 99.419,07

9. CERTIFICAZIONI ENERGETICA ED IMPIANTISTICHE:

9.1. Certificazione energetica.

Dopo avere verificato che l'immobile non fosse già dotato dell'attestato di certificazione energetica (ACE), ho provveduto ad incaricare il p.i. Maurizio Splendore, accreditato nell'albo dei certificatori della Regione Lombardia con il n. 17.120, il quale dopo avere svolto il necessario sopralluogo, ha redatto la certificazione ed ha provveduto ad inoltrarla al CENED (**allegato n. 10**).

9.2. Certificazioni impiantistiche.

- Non è stato possibile reperire presso l'Amministrazione del Condominio di via Marzabotto 36: la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico - parti condominiali (**allegato n. 4**);
- E' stato possibile reperire presso l'Amministrazione del Condominio Centrale Termica Quartiere Lavagna: la dichiarazione di conformità dell'impianto della centrale termica , dei circuiti primari delle sottocentrali, delle reti di distribuzione interrate, dell'alimentazione gas metano, (**allegati al n. 5**).

Il perito
Arch. Elena Bosciano



MODULARIO
P. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

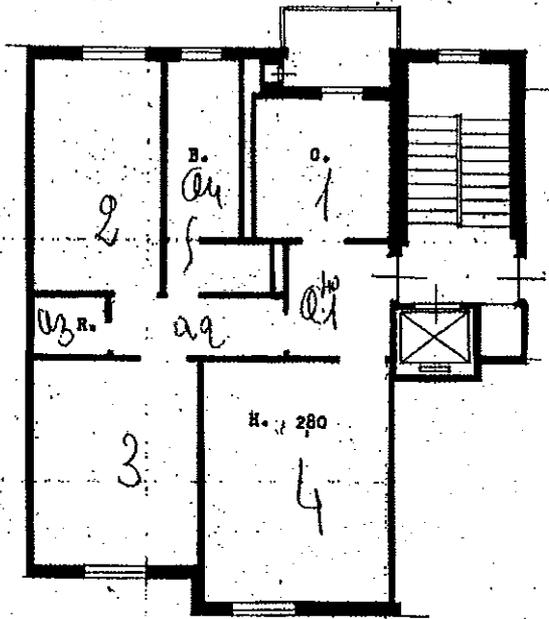
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 22 APRILE 1976, N. 459)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Corsico Via MARZABOTTO N.° 36
Ditta Istituto Autonomo per le Case popolari della Provincia di Milano - V.le Ronaglia - Milano
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

L'ORIGINALE DELLA PRESENTE PLANIMETRIA
E' ALLEGATO ALLA SCHEDA
DELL'IMMOBILE N.° 0261444

0261460



costante
H. 2,36



PIANO CANTINA

PIANTA PIANO 9°

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

N.B. TUTTE LE CORREZIONI SONO PROPRIETA DELLA DITTA INTESTATA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

| | |
|----------|--------------|
| DATA | 31 DIC. 1973 |
| PROT. N° | 65991 |

Completata dal P. I. E. Giovanni Paroli
(Data, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo di P.I.E. N.° 1706
della Provincia di MILANO

DATA 15 / 7 / 1973

Firma: Paroli

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2014 - Comune di CORSICO (D045) - < Foglio: 7 - Particella: 113 - Subalterno: 40 >
VIA MARZABOTTO n. 36 piano: 9-SI interno: 40;

10 metri

Ultima planimetria in atti