

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Cassa di Risparmio di Asti spa**

contro:

N° Gen. Rep. **1235/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-10-2018 ore 12:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti:**

**001 - appartamento**

**Esperto alla stima:** Arch. Cristina Raimondi  
**Codice fiscale:** RMNCST73D70F205B  
**Studio in:** Via Leonardo Da Vinci 76 - Limbiate  
**Email:** cri.raai@gmail.com  
**Pec:** cristina.raimondi@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Pascoli, 16 – Corsico – 20094

**Lotto:** 001 – appartamento

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 18, particella 222, subalterno 8

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Pascoli, 16 – Corsico – 20094

**Lotto:** 001 – appartamento

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Pascoli, 16 – Corsico – 20094

**Lotto:** 001 - appartamento

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO – necessita adeguamento

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Pascoli, 16 – Corsico – 20094

**Lotto:** 001 - appartamento

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Cassa di Risparmio di Asti spa

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Pascoli, 16 – Corsico – 20094

**Lotto:** 001 - appartamento

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno



**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Pascoli, 16 – Corsico – 20094

**Lotto:** 001 - appartamento

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Nessuna

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Pascoli, 16 – Corsico – 20094

**Lotto:** 001 - appartamento

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Pascoli, 16 – Corsico – 20094

**Lotto:** 001 - appartamento

**Prezzo da libero:** €96.500,00

**Prezzo da occupato:** €77.200,00



Beni in **Corsico**  
Località/Frazione  
Via Pascoli 16

## Lotto: 001 - appartamento

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pascoli 16 - Corsico**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

**Nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 18, particella 222, subalterno 8, indirizzo Via Pascoli 16, piano 2-S1, categoria A3, classe 2, consistenza 4 vani, 63 mq, rendita € 299,55.

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

Confini: appartamento: nord via Pascoli, est altra u.i., sud altra u.i., ovest altra u.i..

### 2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare, situata nel comune di Corsico, si trova nella zona centrale. La zona è mista, nelle aree prossime sono presenti esercizi e negozi di media vendita.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** centro, residenziali

**Importanti centri limitrofi:** centro di Milano 11 km - Monza a 37 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco ex Area Pozzi, Parco della Resistenza, Parco Verdi.

**Attrazioni storiche:** centro di Milano, piazza del Duomo, Galleria di Vittorio Emanuele, Piazza della Scala, Quadrilatero della moda, Castello Sforzesco, convento di Santa Maria delle Grazie, che ospita l'affresco "L'Ultima Cena" di Leonardo da Vinci.

**Principali collegamenti pubblici:** A pochi minuti stazione di Corsico.

### 3 STATO DI POSSESSO:

Occupato

### 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:**

ISCRIZIONE CONTRO DEL 07/03/2008 - Registro Particolare 7444 Registro Generale 31443 - Pubblico ufficiale notaio BORLONE MARIA Repertorio 72817/11494 del 29/02/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in CORSICO – a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA contro

ISCRIZIONE CONTRO DEL 06/06/2008 - Registro Particolare 18415 Registro Generale 73265 - Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI SPA Repertorio 3472/68 del 29/05/2008 - IPOTECA LEGALE derivante da NORMA ART.77 DPR. 29-09-1973 NUM.602 - Immobili siti in CORSICO – a favore di EQUITALIA ESATRI SPA contro

**4.2.2 Pignoramenti:**

TRASCRIZIONE CONTRO DEL 31/05/2017 - Registro Particolare 41762 Registro Generale 64641 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 1122 del 27/04/2017 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CORSICO – a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA contro

**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:** 1.500 € annue;

**Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi:** Relativamente all'appartamento 2.853€; totale scaduto dell'intero condominio 0,00€.

**Millesimi di proprietà:** appartamento 16,33/1000;

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** no

**Attestazione Prestazione Energetica:** Assente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**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:**



(per quota 1/1 di piena proprietà) ad oggi (attuale proprietà)  
 rio). In forza di atto di COMPRAVENDITA a rogito di notaio  
 ..., trascritto a Milano, in data 11-02-2002, Rep.18791.

**Titolare/Proprietario:**

(per quota 1/2 di piena proprietà) e  
 (per quota 1/2 di piena proprietà) dal ante ventennio al

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Immobile costruito ante 1967.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

La planimetria relativa all'unità in oggetto è difforme dallo stato di fatto, per la modifica di una tramezzatura interna. È possibile sanare tale situazione con CILA in sanatoria.

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

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 6 del 27 marzo 2012.
Norme tecniche di attuazione:	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità Nuclei di antica formazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Classi di sensibilità paesistica elevata
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** nessuna

**7.3 Conformità catastale:**

**L'attuale scheda catastale risulta non conforme allo stato di fatto. Pertanto è necessario un aggiornamento.**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare è in discrete condizioni di manutenzione. Le facciate sono rivestite con mattoncini paramano rossi, i parapetti dei balconi sono in ferro. L'accesso all'unità avviene da un portone in metallo e vetro che prospetta su androne comune. L'edificio è così strutturato: al piano interrato sono posti alcuni locali di servizio e le cantine, al piano terra sono presenti alcune attività commerciali, mentre ai piani superiori sono presenti le abitazioni.



L'appartamento oggetto di pignoramento si trova in discrete condizioni di manutenzione.

Trattasi di appartamento bilocale con servizi posto al piano secondo, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, camera, cucina e bagno (wc, bidet, vasca e lavabo). Sono presenti inoltre due terrazzini su cui affacciano rispettivamente camera e cucina con soggiorno. Finiture dell'appartamento: - pavimentazione in piastrelle di graniglia di cemento beige in tutto l'appartamento ad eccezione del pavimento del bagno; - rivestimento in piastrelle in bagno; - muri intonacati al civile e tinteggiati di bianco; - impianto citofonico semplice e porta non blindata.

I serramenti interni non sono presenti; mentre i serramenti esterni sono in legno e vetro semplice con tapparelle.

Cantina ha pavimentazione in battuto di cemento, muri al rustico e porta d'ingresso in ferro.

## 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1** - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

**Nessuno**

Superficie complessiva è di mq **63,00**

E' posto al piano: 2-S1

L'edificio è stato costruito ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,96

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro semplice</b> protezione: <b>tapparelle</b> condizioni: <b>discrete</b>
Infissi interni	tipologia: <b>non presenti</b> materiale: <b>non presente</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in graniglia di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b>
Plafoni	materiale: <b>intonacati</b> condizioni: <b>discrete</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta doppia a battente</b> materiale: <b>metallo e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>discrete</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b> ubicazione: <b>angolo cottura</b> materiale: <b>piastrelle ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>normale</b> condizioni: <b>pessime</b> conformità: <b>da verificare</b>



Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da verificare</b>
Gas	tipologia: <b>collegato alla rete di distribuzione</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>da verificare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>da verificare</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>da verificare</b>

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

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La presente stima si riferisce alla SLP dell'unità (superficie utile del locale alla quale si aggiunge la quota di proprietà dei muri esterni, 100% e quota parte delle murature di separazione con enti comuni e/o altre proprietà, 50%), tale valore viene considerato per intero. Per quanto riguarda invece balcone e cantina la superficie considerata è sempre al lordo delle murature, il valore delle superfici viene considerato per un 25%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	59,05	1,00	59,05
balconi	sup lorda di pavimento	6,91	0,25	1,73
cantina	Sup lorda di pavimento	2,54	0,25	0,64
		<b>68,50</b>		<b>61,42</b>

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Milano periferia (B1)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.900,00

#### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 8.1 Criterio di stima:





Criterio SINTETICO-COMPARATIVO, basato sul confronto tra bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o piazze concorrenziali nello stesso periodo per individuare il più probabile valore di mercato al mese di SETTEMBRE 2018.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Corsico;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;  
 Uffici del registro di Milano;  
 Ufficio tecnico di Corsico;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari: CASA.IT. 1.700,00 €/mq min – 2.700,00 €/mq max.  
 OSMI - Borsa immobiliare Milano - Camera di Commercio €/mq 1.200,00 min./1.500,00 max. – appartamenti vecchi o da ristrutturare - 1 semestre 2017  
 OMI - Agenzia delle Entrate di Milano €/mq 1.500,00 min./1.900,00 max. – abitazioni di tipo economico.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo economia [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	59,05	€ 1.750,00	€ 103.337,50
balconi	1,63	€ 1.750,00	€ 2.852,50
Cantina	0,64	€ 1.750,00	1.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 107.310,00
Valore corpo			€ 107.310,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 107.310,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 107.310,00

### 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 di tipo economico [A3]	61,42	€ 107.310,00	€ 107.310,00

## 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%)	€ 5.365,50
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:	€ 2.853,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile	

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 96.591,50</b>
---	--------------------



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 77.200,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 96.500,00

**Allegati**

- Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare e nota di trascrizione
- Allegato 2: certificati ipocatastali e ispezioni ipocatastali
- Allegato 3: certificazione notarile notaio Antonio Trotta
- Allegato 4: atto di scrittura privata a firma notaio Roberta Crestetto
- Allegato 5: Certificati anagrafici
- Allegato 6: visura storica per immobile
- Allegato 7: scheda catastale
- Allegato 8: scheda dati immobile
- Allegato 9: scheda elenco formalità pregiudizievoli
- Allegato 10: email Agenzia delle Entrate
- Allegato 11: estratto consuntivo spese condominiali
- Allegato 12: fotografie
- Allegato 13: planimetrica Via Pascoli 16

Data generazione:

11.09.2018

L'Esperto alla stima  
**Arch. Cristina Raimondi**

