

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio di Via Montello 6/8, Corsico (Milano)**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **2526/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
26-05-2015

Giudice delle **Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni**
esecuzioni:



**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto Unico**

Esperto alla stima: Ing. Maurizio Nobile

Codice fiscale: NBLMRZ77P24H827X

Partita IVA:

Studio in: Via Milano 27 - 20067 Paullo

Telefono: 0290636057

Fax: 0290636057

Email: ing.maurizio.nobile@iscali.it

Pec: ing.maurizio.nobile@pec.it



Il sottoscritto Maurizio Nobile, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano n.A24068, Certificatore Energetico Regione Lombardia n. 8063 e Consulente Tecnico del Giudice presso il Tribunale di Milano n. 12298, con studio in Paullo (MI) in Via Milano 27, è stato nominato lo scorso 15/01/2015, per la stima del compendio immobiliare situato nel **Comune di Corsico (Milano) in Via Montello, n.8** e ha prestato il giuramento di rito il 26/01/2015.

Le operazioni peritalisi sono svolte il giorno 03/03/2015 (accesso con Sivag). Durante il sopralluogo è presentela debitrice, Signora [REDACTED] che è stato identificata mediante documento di carta d'identità n° [REDACTED] rilasciato dal Comune di Corsico in data 03-01-2012 con scadenza il 02-01-2022.



Beni in Corsico (Milano)
Via Montello n.8

Lotto: Unico

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto a) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuta con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: Si

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipa-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nella specifica:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali: Si
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Comune di Corsico (Milano), Via Montello n. 8, appartamento ad uso abitazione al piano sesto, costituito da tre locali oltre servizio, disimpegno e balcone con annesso vano di cantina a piano terreno.

Identificativo corpo: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3], sito in Corsico (Milano), Via Montello n.8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: sposata - Regime

Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 12 maggio 1996

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] nata a Milano il 19-05-1970 - C.F.



██████████ (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni)

foglio 22, particella 310, subaltemo 32, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale Euro 482,89, Via Montello n. 8, piano T-6, scala 1

Confini:

In cantono da Nord in senso orario:

APPARTAMENTO:

enti comuni; proprietà di terzi; vano scala e pianerottolo di accesso comuni; enti comuni

CANTINA:

cantina di terzi; corridoio comune di accesso; altra cantina di terzi; muro perimetrale.

Conformità catastale: si dichiara la conformità catastale

Al momento del sopralluogo, la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto dell'appartamento

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento con cantina pertinenziale, sito in Via Montello n. 8 a Corsico (Milano)

Tipologia zona: centrale

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria

Importanti centri limitrofi: Centro di Milano (circa 12 km)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Lago Boscoaccio (a 5 km)

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus Linea Interurbana 325 ATM (100 m), Fermata Autobus Linea Interurbana 321 ATM (500 m), Fermata Metropolitana di Milano "Bisceglie -MMI" (4,5 km), Stazione ferroviaria di Corsico (1 km)

Servizi offerti dalla zona: Ospedali (Casa di cura Ambrosiana a 3,8 km, Ospedale San Carlo Borromeo a 6,7 km), Poliambulatorio di Corsico (1 km), farmacie, scuole, biblioteca, uffici comunali, spazi verdi (Parco della Resistenza e Parco di Via dei Navigli sono situati nelle immediate vicinanze dell'immobile), centri sportivi, supermercati, centri commerciali, negozi di dettaglio, bar, ristoranti, banche

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3], sito in Corsico (Milano)

Occupato dal debitore, Signora ██████████ in qualità di proprietaria dell'immobile.

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici competenti non risultano contratti di locazione in essere

Note: La Signora ██████████ vive nell'appartamento in oggetto con il marito e i due figli minorenni

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 asseveramento 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:*
- ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 in data 18-06-2010 ai nn. 18272 / 76850, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede a Roma, in forza di atto di mutuo in data 11-06-2010 a rogito del Notaio Sergio Calesella repertorio n. 26428/9394
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina
- 4.2.2 *Pignoramenti:*
- Pignoramento del 06-06-2013 repertorio n. 1175 – Tribunale di Milano, a favore di CONDOMINIO DI VIA MONTELLO 6/8 con sede a Corsico (MI) contro [REDACTED] trascritto a Milano 2 in data 24-10-2013 al n. 95639 registro generale ed al n. 66031 registro particolare.
Note: il presente pignoramento viene trascritto a garanzia del pagamento della somma di Euro 5.194,10 oltre interessi legali dalla data della domanda al saldo, nonché il pagamento della somma di Euro 700,00 per compensi ed Euro 50,50 per esborsi, oltre iva, c.p.a. e successive spese occorrenti.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina
- 4.2.3 *Altre trascrizioni:*
Nessuna.
- 4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Nessuna.

Per completezza è stata effettuata un'ulteriore ispezione ipocatastale (dal 25 Ottobre 2013 al 12 Marzo 2015) ed è risultato che l'immobile ha, inoltre, formato oggetto della seguente formalità:

- Pignoramento del 26-11-2014 repertorio n. 24350 – Tribunale di Milano, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma – C.F. 09339391006 (quota di 1/1 per il diritto di proprietà) contro [REDACTED] (quota di 1/1 per il diritto di proprietà), trascritto a Milano 2 in data 06-02-2015 al n.10292 registro generale ed al n. 6932 registro particolare

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina



Abitazione di tipo economico [A3], sito in Corsico (Milano)

Spese medie annue di gestione condominiale: circa Euro 3.000

Spese scadute: come da estratto conto del Condominio, amministrato dallo Studio Geom. Seresini (con sede in Via Roma n. 21 a Corsico), l'ammontare delle spese condominiali scadute alla data della presente perizia è pari ad Euro 15.315,58

Millesimi di proprietà: millesimi 20,42

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il fabbricato, in cui è ubicato l'appartamento in oggetto, è dotato di ascensore

Attestato di Prestazione Energetica: inserendo i dati catastali dell'immobile pignorato nel Catasto Energetico del portale www.cened.it, si segnala la presenza dell'Attestato di Certificazione Energetica dell'unità immobiliare in oggetto. Tale Certificazione è, però, risultata errata in quanto il riscaldamento dell'appartamento è centralizzato e non autonomo.

Pertanto, l'Attestato di Prestazione Energetica è stato eseguito dal sottoscritto acquisendo tutte le informazioni necessarie sia dall'amministratore che dal manutentore della centrale termica condominiale che dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile stesso

Classe energetica: E (128,26 kWh/m2a)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare /Proprietario precedente:

- [REDACTED] nato a Corsico (MI) il 28-12-1957 - C.F. [REDACTED]
(proprietà PER 10/20)

- [REDACTED] nata a Milano (MI) il 14-05-1958 - C.F. [REDACTED]
(proprietà PER 10/20)

dal 25/06/1980 al 27/09/1995

in forza di con atto di compravendita in autentica Notaio Luigi Pinetti in data 25-06-1980 repertorio n.12518, trascritto a Milano 2 in data 18-07-1980 ai nn. 34596 / 42476.

Titolare /Proprietario precedente:

- [REDACTED] nato a Enna (En) il 03-11-1961 - C.F. [REDACTED]
(proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni)

- [REDACTED] nata a Genova (Ge) il 31-08-1962 - C.F. [REDACTED]
(proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni)

dal 27/09/1995 al 11/06/2010

in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Pasquale Matamrese in data 27-09-1995 repertorio n. 70748/8422, trascritto a Milano 2 in data 17-10-1995 ai nn. 52876 / 86751

Attuale Titolare /Proprietario:

- [REDACTED] nata a Milano il 19-05-1970 - C.F. [REDACTED]
(proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni)

dal 11/06/2010 ad oggi



in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Sergio Calesella in data in data 11-06-2010 repertorio n. 26427/9393, trascritto a Milano 2 in data 18-06-2010 ai nn. 45176 / 76849

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3], sito in Corsico (Milano), Via Montello n.8

Identificativo: Pratica edilizia n. 11765/969 di protocollo generale

Intestazione: Società "Coop. Edilizia Elettramatic S.R.L." con sede in Milano, Via Crocefisso n.12

Tipo pratica: Nulla osta per opere edilizie

Per lavori: costruzione di due corpi di fabbricati, collegati fra di loro, ad uso civili abitazioni, di tipo medio, con sottostanti portici, negozi commerciali, magazzini e boxes ad uso autorimesse private, nel Comune di Corsico in Via Montello 6/8

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio: in data 12/03/1971

Identificativo: Pratica edilizia n. 14710 di protocollo generale

Intestazione: Società "Coop. Edilizia Elettramatic S.R.L." con sede in Milano, Via Crocefisso n.12

Tipo pratica: Nulla osta per opere edilizie (in variante)

Per lavori: esecuzione della variante di facciata rispetto al precedente progetto approvato con Nulla Osta del 12/03/1971 n. 11765/969 di protocollo generale, per la formazione di due vetrine di esposizione a servizio del negozio commerciale al piano terra.

Oggetto: variante (al Nulla Osta del 12/03/1971 n. 11765/969 di protocollo generale)

Rilascio: in data 20/12/1972

Identificativo: Pratica edilizia n. 5697 di protocollo generale

Intestazione: Società "Coop. Edilizia Elettramatic S.R.L." con sede in Milano, Via Crocefisso n.12

Tipo pratica: Nulla osta per opere edilizie (in variante)

Per lavori: esecuzione della variante al progetto approvato con Nulla Osta del 12/03/1971 n. 11765/969 di protocollo generale, per la costruzione di 18 boxes ad uso autorimesse private, nel cortile, al piano cantinato, a servizio dei due corpi di fabbricati uso abitazioni con negozi

Oggetto: variante (al Nulla osta del 12/03/1971 n. 11765/969 di protocollo generale)

Rilascio: in data 30/05/1973

In data 06 Giugno 1989 il Sindaco del Comune di Corsico

- visti i verbali d'ispezione in data 31 Maggio 1989 dell'Ufficiale Sanitario, Dott. Piero Ribani, e in data 31 Maggio 1989 del Geom. Di Quinzo Renato a ciò delegata, dai quali risultava che la costruzione di proprietà della Società "Coop. Edilizia Elettramatic S.R.L.", ora condominio di Via Montello 6/8, era stata eseguita in conformità del progetto approvato in data 12/03/1971 n. 11765/969 di protocollo generale, in data 20/12/1972 n. 14710 di protocollo generale, in data 30/05/1973 n. 5697 di protocollo generale

- visto il certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio rilasciato dalla Prefettura di Milano in data 20/12/1972 n. 539/20



- visto il certificato dei Vigili del Fuoco inerente la prevenzione di incendi ai fini della licenza di occupazione dei locali rilasciato in data 23/09/1975 n.300046 ha autorizzato l'abitabilità della casa sopra descritta con decadenza immediata (Pratica n. 13828/73)

Identificativo: Pratica edilizia n. 125 del 1980 – Protocollo n. 11799

Intestazione: Signori Carrer Tino e Corsi Bisabetta

Tipo pratica: Autorizzazione per opere edili interne

Per lavori: modifiche interne con demolizione di tramezzo di divisione fra locali dell'appartamento ad uso abitazione ubicato al piano sesto dello stabile sito in Corsico, Via Montello n.8, per una migliore sistemazione di detta unità immobiliare.

Rilascio: in data 04/09/1980

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
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
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/ territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	
Se sì, quanto:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto
Appartamento con cantina

In Comune di Corsico (Milano), Via Montello n.8, appartamento ad uso abitazione al piano sesto, costituito da tre locali oltre servizio, disimpegno e balcone con annesso vano di cantina a piano terreno.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: sposata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 12 maggio 1996

Superficie complessiva di circa mq 112,27

E' posto al piano sesto (appartamento) e terra (cantina)

L'edificio, di cui fa parte l'appartamento in oggetto, è stato costruito tra il 1971 e il 1973

E' composto da n. 9 piani fuori terra con attività commerciali poste al piano terra

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle condizioni: buone <u>Note:</u> con doppi vetri
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica nella zona cucina e in bagno; parquet in legno nel resto dell'appartamento condizioni: buone
Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: buone <u>Note:</u> con doppia serratura

Impianti:

Citafonico	tipologia: audio
Beitrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V
Termico	tipologia: centralizzato



diffusori: termosifoni in ghisa

Note: il riscaldamento è centralizzato ed è gestito mediante centrale termica condominiale. Detto sistema è abbinato a caloriferi di ghisa provvisti di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore. L'ACS è gestita autonomamente mediante caldaia istantanea a gas posizionata in cucina

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	101,59	1,00	101,59
Balcone	sup reale lorda	5,58	0,28	1,84
Cantina	sup reale lorda	5,10	0,25	1,27
		112,27		104,7

Accessori:

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico.

Il più probabile valore di mercato del bene viene determinato in riferimento ai prezzi di immobili con analoghe caratteristiche correnti sulla piazza e applicando parametri correttivi relativi alla zona, alla vetustà e alle condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto della valutazione.

Come fonte di informazione si è utilizzato il Borsino immobiliare di Milano e Provincia (ultimo numero a disposizione), l'Agenzia del territorio per il Comune di Corsico e l'ausilio di Agenzie Immobiliari nel Comune stesso.

Da tale ricerca risulta che i beni di analoghe caratteristiche hanno valori tra i 1.750 €/mq e 2.100 €/mq.

Considerando che l'unità immobiliare in oggetto si trova in buone condizioni di manutenzione, si è ritenuto congruo prendere il valore di 2.000 €/mq.



8.2 Fonti di informazione:

- Borsino immobiliare di Milano e Provincia
- Agenzia del territorio per il Comune di Corsico
- Ausilio di Agenzie Immobiliari operanti nel Comune stesso

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie Equivalente	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento con cantina	Abitazione di tipo economico [A2]	104,7	112,27	209.400	209.400
				209.400	209.400

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.):	€ 31.410,00
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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 177.990,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato libero: (approssimazione per difetto)	€ 175.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di occupato: (abbattimento del 30% rispetto al prezzo base e approssimazione per difetto)	€ 145.000,00

Allegati

ALLEGATO A - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie

ALLEGATO B - Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze

ALLEGATO C - Fotografie esterne ed interne del bene, nonché relativa planimetria

Milano, 13 Marzo 2015

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Nobile

