

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: Condominio Via IV Novembre 37/D Corsico
contro: [REDACTED]

R.G.E. n.° 1007/2018

Giudice: Dott. G. Puricelli
Custode Giudiziario: Avv. C. Rodegher

ELABORATO PERITALE
Immobilie in Corsico (Mi), Via IV Novembre n.° 37/39
Appartamento al 2° piano con cantina

Perito Estimatore: Arch. Maria Luisa MARZORATI
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n°. 7199
Iscritto all'Albo del Tribunale al n°. 10519
C.F. MRZMLS66H60F205E – P.IVA N. 03618380962
con studio in Milano – Via Cusani .n.10 – 20121 Milano
Telefono 02878225 – Fax 028052469
e-mail: archmarzorati@tiscali.it, pec: marzorati.7199@oamilano.it

Giudice: Dott. G. Puricelli
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



**RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 1007/2018**

INDICE SINTETICO

1. **Dati catastali:**
Bene: Via IV Novembre 37/39, Corsico (Mi)
Lotto Unico, Appartamento al 2° piano con cantina
Categoria: Abitazione di tipo economico (A3)
Dati catastali: Foglio 22, particella 292, subalterno 12
2. **Stato di possesso:** Libero (Occupato dalla debitrice)
3. **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO
4. **Creditori iscritti:** Condominio Via IV Novembre 37/D Corsico
5. **Comproprietari:** Nessuno
6. **Continuità delle Trascrizioni:** Sì
7. **Prezzo:** Prezzo di base d'asta da libero: €. 96.000
8. **Consistenza :** Mq 74 di superficie totale (per €. 1.650 al mq commerciale)
9. **Conformità catastale:** sì



Bene immobile sito in Corsico , Via IV Novembre 37/D
Appartamento al piano 2° con cantina
Foglio 22, mapp. 292, sub. 12

a. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo a corpo:

A. Appartamento (A/3) sito in Corsico, Via IV Novembre 37, Edificio D,

– appartamento ad uso abitazione al 2° piano con cantina

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di 74 mq calcolata come tabella riportata al punto h.

Quota e tipologia del diritto:

1000/1000 della piena proprietà a [REDACTED]

Identificato al Catasto:

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Corsico, come segue:

- Foglio 22, mappale 292, sub.12, Via IV Novembre n. 37/39, piano 2°-S1, categoria A3, classe 2, vani 4, rendita catastale €. 299,55.

I confini in contorno da nord in senso orario sono:

dell'appartamento: vano scala, altro appartamento, Via IV Novembre, cortile comune;

della cantina: altra cantina, cortile comune, altra cantina, corridoio comune di accesso

Millesimi di proprietà delle parti comuni:

Millesimi spettanti dal Regolamento di Condominio.

Conformità catastale:

Si segnala che la planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto al momento del sopralluogo.

Ventennale:

Alla data della presente perizia l'immobile risulta di piena proprietà della signora [REDACTED]

[REDACTED] per essere pervenuto in forza di acquisto da [REDACTED] con atto a rogito Notaio Giancarlo Orrù di Rozzano in data 29 marzo 2006 ;

nel ventennio il bene risultava di piena proprietà della signora [REDACTED] nota in data 12 aprile 2006 ai nn. 56494/28564.

In allegato: Atto di Provenienza.

b. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA E DELL'IMMOBILE:

In Comune di Corsico (Mi) in prossimità del Naviglio Grande , in una zona centrale caratterizzata dall'elevata presenza di verde pubblico e privato.

L'appartamento è posto al 2° piano di uno stabile di tipo economico composto da 7 piani fuori terra e dotato di un cortile condominiale in buono stato di manutenzione.

Caratteristiche della zona: centrale

Area urbanistica: residenziale con buona possibilità di parcheggio pubblico.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio Grande .

Attrazioni storiche nelle vicinanze: nessuna

Principali collegamenti pubblici: mezzi pubblici nelle immediate vicinanze (tram e autobus verso Milano)

Servizi offerti dalla zona: Scuola media, Scuola materna, negozi di alimentari .

c. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11 ottobre 2018 in presenza del custode giudiziario Avv. Cinzia Rodegher , l'immobile risulta occupato dalla [REDACTED] debitrice con la famiglia.

Pertanto l'immobile risulta **libero**.



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 1007/2018

d. ESISTENZA DI FORMALITA' , VINCOLI O ONERI , ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;

Convenzioni matrimoniali e d'assegnazione casa coniugale: nessuna;

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni d'uso: nessuna

e. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

- **Ipoteca volontaria:** iscritta a Milano 2 in data 12 aprile 2006, ai nn° 56495/12841 per la somma di €. 67.500 a garanzia di un mutuo di originari €. 45.000 in favore di Banca Agricola Mantovana S.p.A. con sede in Mantova , [REDACTED] contro [REDACTED] e gravante sull'immobile oggetto di pignoramento;
- **Ipoteca giudiziale:** iscritta a Milano 2 in data 28 ottobre 2009, per la somma di €. 8.475,01 a favore del Condominio di Via IV Novembre 37/D sede Corsico (Mi) c. fisc. 95656480159 contro [REDACTED] e gravante sull'immobile oggetto di pignoramento;
- **Pignoramento:** trascritto a Milano 2 in data 27 novembre 2009, ai nn° 158896/99617 a favore di Condominio di Via IV Novembre 37/D sede Corsico (Mi) c. fisc. 95656480159 contro [REDACTED] e gravante sull'immobile oggetto di pignoramento;
- **Pignoramento:** trascritto a Milano 2 in data 26 giugno 2018, ai nn° 83705/55380 a favore di Condominio di Via IV Novembre 37/D sede Corsico (Mi) [REDACTED] contro [REDACTED] e gravante sull'immobile oggetto di pignoramento;

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuno.

f. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: da sopralluogo effettuato sono state riscontrate criticità che limitano l'accesso ai soggetti diversamente abili quali: presenza di dislivelli con gradini all'ingresso del condominio; dimensioni e assetto distributivo del bagno.

Pratiche edilizie:

l'immobile in oggetto è stato costruito in forza di Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Corsico il 12 dicembre 1962 prot. 15.146; 10 novembre 1969 prot. 3.034 e variante del 18 novembre 1971 prot. 15.600.

Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità.

Conformità catastale:

dal rilievo dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia e dall'analisi delle pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corsico: si dichiara la conformità catastale e edilizia .

g. ATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica.

h. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA:

Descrizione dell'immobile:

l'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 74 circa (dei quali mq. 60 circa di superficie coperta, mq. 6 di balcone e mq. 8 di cantina) che corrisponde ad una superficie commerciale di mq. 63,50.

L'appartamento è posto al 2° piano con ascensore; ha un unico affaccio sul cortile interno; ha una cantina di pertinenza ed è sprovvisto di box o posto macchina.

Altezza dei locali dell'appartamento: piano secondo h. 300 cm, cantina h. 198 cm.

Stato di conservazione e manutenzione generale: buono (vedi fotografie allegate).

Giudice: Dott. G. Puricelli
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 1007/2018

Coefficiente di orientamento /luminosità: sud ovest.
Appartamento silenzioso.

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura): materiale: mattoni pieni e c.a.
tipologia: muri in elevazione e pilastri + c.a.

Solai (struttura): tipologia: latero-cemento gettati in opera
condizioni: non rilevate

Muratura perimetrale: tipologia: mattoni pieni e c.a.
rivestimento: intonaco plastico da esterno
condizioni: buone

Copertura (struttura e rivestimento): tipologia: non rilevata; condizioni: non rilevata

Infissi interni: tipologia: ante a battente o scorrevole in legno tamburato
condizioni: buone

Infissi esterni: tipologia: ante a battente in legno con vetro semplice
condizioni: buone
protezioni esterne: tapparelle in plastica

Plafoni: intonaco tinte di bianco

Pareti (interne): forati da 8 cm con intonaco colorato in tinte diverse

Rivestimento: bagni: piastrelle in ceramica
cucina: piastrelle su parete attrezzata

Pavimenti : parquet e piastrelle in marmo

Portoncino d' ingresso: porta in legno con serratura antieffrazione

Antenna collettiva: non rilevata,

Antifurto: non rilevato

Gas (impianto): alimentazione: gas metano per cucina;
condizioni: funzionante
certificazioni: non presenti

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione 220V
condizioni: buone
certificazioni: non presenti

Telefonico (impianto): tipologia: non rilevata,

Citofonico (impianto): tipologia: tradizionale
condizioni: funzionante

Idrico (impianto): produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di uno
scalda-acqua a gas ad accumulo con caldaia .

Termico (impianto): riscaldamento condominiale con caloriferi in ghisa e nuove
valvole

Ascensore(impianto): condominiale, funzionante

Condizionamento: non rilevato

Non si ha notizia della Conformità degli impianti (impianto elettrico e della caldaia a gas) e manutenzione degli stessi.

Consistenza analitica e valutazione

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coeff.	Sup. comm.	Valore/ mq	Valore intero
2°	residenza	60,00	1,00	60,00	1.650	99.000
2°	balcone	8,00	0,25	2,00	1.650	3.300
S1	cantina	6,00	0,25	1,50	1.650	2.475
	totale	74,00		63,50		104.775

N.B. La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. Il balcone al piano è calcolato per il 25% della superficie reale, la cantina al primo piano interrato è calcolata per ¼ della superficie reale.

Giudice: Dott. G. Puricelli
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 1007/2018

Valutazione complessiva del bene:

Valore di mercato:

Criterio di stima: la stima si basa sulla media delle quotazioni di mercato correnti desunte da indagini presso le più importanti agenzie immobiliari della zona interessata, dalle quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate e dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" della TeMA n. 51 – 1° semestre 2017, pubblicati in ottobre 2017.

Ottenuta poi una quotazione di massima sono state considerate le effettive condizioni dell'immobile in relazione allo stato di diritto, di conservazione, alla qualità ed ubicazione.

Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale del bene immobile in **€. 1.650 /mq.**

Fonti di informazioni:

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni Immobiliari – 2° semestre 2017 - Comune di Corsico – Fascia/zona: Centrale/ Alzaia Trieste, Vittorio Emanuele, Resistenza - Destinazione residenziale, Abitazioni di tipo economico , Stato conservativo: Normale/ottimo: € 1.500 / 2.250/mq
- Rilevazione prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia, pubblicati nel mese di ottobre 2017, numero 51, Comune di Corsico, Zona centro, appartamenti ristrutturati € . 1.600/2.000 al mq.
- Agenzie immobiliari: appartamenti consimili per destinazione, posizione ma non per condizioni manutentive – € 1.500 / 2.100 al mq.

Valutazione commerciale:

	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con cantina	mq. 63,50	€ . 104.775	€ . 104.775
Totale			€ . 104.775	€ . 104.775

Da controllo presso l'amministrazione condominiale:

a) Ammontare del Bilancio Consuntivo dell' Esercizio Ordinario 2016/2017: € . 2.468.

Ammontare preventivo di Riparto per la Gestione ordinaria 2017/2018: € . 1.615.

Per un totale di € . (1.615 x 2) = € . 3.230 arrotondato a € . 3.300

b) eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e negli anni precedenti: alla data della perizia complessivi € . 9.795.

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 5.239;

spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: - € . 0;

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

Spese condominiali degli ultimi due anni: - € . 3.300 ;

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico della procedura: gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agenzia del Territorio. Considerate le formalità gravanti sul bene, il costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli a carico della procedura è il seguente:

Cancellazione	€	n.°	€.
Ipoteca volontaria	35,00	1,00	35,00
Ipoteca giudiziale	294,00	1,00	294,00
Pignoramento	294,00	2,00	588,00
totale			917,00

Giudice: Dott. G. Puricelli
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 1007/2018

Immobile		€
App. con cantina	valore medio ponderale	104.775
	abbattimento forfettario 5 %	5.239
	spese tecniche regolarizzazione cat.	0
	eventuali spese condominiali	3.230
	totale	96.306

Valore finale del bene:

Prezzo base d'asta del lotto:

Libero:

- Valore dell'immobile
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova €. 96.306
- Valore arrotondato €. **96.000**

Occupato:

- Valore dell'immobile (- 20%)
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova €. 76.800
- Valore arrotondato €. 77.000

i- motivato parere sulla comoda divisibilità del bene:

da sopralluogo eseguito si dichiara che allo stato attuale **l'unità immobiliare non è comodamente divisibile.**

Confidando di aver assolto l'incarico affidatomi, trasmetto alla cancelleria mediante invio telematico la presente relazione, oltre agli allegati, separati su file in formato pdf; trasmetto altresì copia della stessa al debitore esecutato e alle parti intervenute attraverso posta elettronica o posta ordinaria/ raccomandata.

23 ottobre 2018

Il perito

Arch. Maria Luisa Marzorati

Allegati:

1. Atto di provenienza
2. Visura catastale dell'immobile
3. Estratto di mappa, scala 1: 1000
4. Planimetria catastale dell' immobile , scala 1: 200
5. Richiesta per le Spese condominiali
6. Fotografie dell'immobile alla data del sopralluogo
7. Indagine di Mercato: Agenzia delle Entrate e Borsino della Camera di Commercio

Giudice: Dott. G. Puricelli
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



