

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



e



N° Gen. Rep. **451 /2013**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **03-04-2019 ore 11:30**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: Maria Grazia Mina

Codice fiscale: MNIMGR56S66F205N

Studio in: Via Anfossi 9 - Milano

Email: minaedigennaro@gmail.com

Pec: mina.4759@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**

Bene: Viale Della Resistenza 48 - Corsico (MI) 20094

Categoria: A/3 Abitazione di tipo economico.

Dati Catastali: foglio 22, particella 285, subalterno 715.

2 **Stato di possesso**

Bene: Viale Della Resistenza 48 - Corsico (MI) 20094

Possesso: Occupato dagli esecutati e quindi considerato libero al Decreto di Trasferimento.

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

Bene: Viale Della Resistenza 48 - Corsico (MI) 20094

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Viale Della Resistenza 48 - Corsico (MI) 20094

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. **Comproprietari**

Beni: Viale Della Resistenza 48 - Corsico (MI) 20094

Comproprietari: Nessuno oltre agli Esecutati.

6. **Misure Penali**

Beni: Viale Della Resistenza 48 - Corsico (MI) 20094

Misure Penali: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Viale Della Resistenza 48 - Corsico (MI) 20094

Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**

Bene: Viale Della Resistenza 48 - Corsico (MI) 20094

Prezzo da libero: € 68.800,00

Beni in Corsico (MI) 20094

Viale Della Resistenza n. 48

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Quota e tipologia del diritto:

1/2 di

1/2 di

Eventuali comproprietari: nessuno oltre agli esecutati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED]: proprietà per 1/2

- [REDACTED] proprietà per 1/2

Dati: Comune di Corsico - Viale Della Resistenza 48 piano: 1-9 scala C, foglio 22, mapp. 285, sub. 715, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 47-48 mq, rendita Euro 336,99; scheda catastale di variazione del 16.01.2003 n. 28824 per frazionamento e fusione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: MM di proprietà 10,08 - dati forniti dall'Amministrazione del Condominio e confermati dal rogito. Il Tutto come da allegati.

Confini da nord in senso orario:

dell'appartamento: vano scala e ascensore comune – proprietà sub. 714 – via Piave – mappale 284 – cortile interno;

del vano di solaio: corridoio di accesso – solaio di terzi – via Piave – solaio di terzi.

Note sulla conformità catastale:

L'unità immobiliare (appartamento e vano di solaio), come verificata in sede di sopralluogo, è risultata conforme alla planimetria catastale presentata nell'anno 2003 e presente in banca dati.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Comune di Corsico (hinterland sud-ovest – Milano), zona periferica.

Caratteristiche zona: periferica - normale.

Area urbanistica: residenziale e commerciale - parcheggi normali.

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

Principali collegamenti pubblici: bus interurbani da Milano.

3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato condotto in data 20 febbraio 2019, congiuntamente al nominato Custode. L'appartamento risulta attualmente abitato dal [REDACTED] con la famiglia, il tutto come meglio precisato nella Relazione del Custode. Il solaio è individuato al n. 6.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio del Registro non sono risultati contratti d'affitto validi stipulati per il bene oggetto di Pignoramento. Il tutto come da allegati.

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 risultante dalle trascrizioni.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna risultante dalle trascrizioni.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno risultante dalle trascrizioni.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna risultante dalle trascrizioni.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria attiva** – a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED] e [REDACTED] - ciascuno per la
quota di ½ della piena proprietà - Derivante da mutuo fondiario-
Importo ipoteca: € 330.000,00 - Importo capitale: €
165.000,00 - Rogito Notaio Paola Cianci - in data 21/12/2007 al n.
rep. 16618/11836 - Iscritta a Milano 2 in data 31/12/2007 ai nn.
R.G. 197885 e R.P. 52263.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** – a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] - cia-
scuno per la quota di ½ della piena proprietà - Derivante da ver-
bale di pignoramento immobili - Rogito Tribunale di Milano - in data
14/01/2013 al n. 621 - trascritta a Milano 2 in data 25/03/2013 ai
nn. R.G. 27996 e R.P. 19356.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna dalle ispezioni aggiornate verificate dalla scrivente.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nulla risultante dalle ispezioni aggiornate verificate/effettuate dalla scrivente.

4.3 Misure Penali: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.300,00 circa

L'Amministrazione condominiale ha informato che è in atto decreto ingiuntivo nei confronti di un altro condomino, e che non sono state deliberate spese straordinarie.

Spese condominiali scadute ed insolute: € 3.600,00 circa di gestione ordinaria.

Millesimi di proprietà: _ mm di proprietà 10,08.

Il Tutto come da allegati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

L'appartamento è ubicato al 1° piano dell'immobile, dotato di impianto ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Allegato Regolamento di Condominio fornito dall'Amministrazione condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica:

Dalla ricerca effettuata sul Sito Cened non è risultato presentato alcun Attestato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno risultante dalle trascrizioni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per titoli ante ventennio (Immobiliare Piemonte spa) – in forza di atto di trasformazione a rogito Notaio Francesco Paolo Rivera in data 12/12/1980 rep. nn. 15704/1596, trascritto a Milano 2 in data 28/03/1981 ai nn. R.G. 19940 e R.P. 15547.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] – in forza di atto di fusione mediante incorporazione a rogito Notaio Giovanni de Marchi in data 20/11/2002 rep. nn. 2010/940, trascritto a Milano 2 in data 06/12/2002 ai nn. R.G. 155107 e R.P. 90134.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] – proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di separazione dei beni dal 24.03.2003 fino al 31.12.2007– in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Roberto Gallavresi in data 24/03/2003 rep. nn. 4289, trascritto a Milano 2 in data 25/03/2003 ai nn. R.G. 48920 e R.P. 31758.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] – proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dal 21.12.2007 **ad oggi** – in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paola Cianci in data 21/12/2007 rep. nn. 16617/11835, trascritto a Milano 2 in data 31/12/2007 ai nn. R.G. 197884 e R.P. 105025.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

La scrivente ha provveduto a richiedere accesso atti al Comune di Corsico, effettuandolo in data 21 marzo 2019.

L'ispezione è stata dalla scrivente condotta nonostante l'immobile sia dichiarato "ante '67" nell'Atto notarile d'acquisto, in quanto vi è citata una concessione in sanatoria dell'anno 1990.

L'immobile è stato realizzato sulla base del Nulla Osta prot. n. 1021 del 07/06/1963

rilasciato a Immobiliare Piemonte spa per la realizzazione di n. 2 fabbricati.

Risulta presentata richiesta di Abitabilità da Immobiliare Piemonte spa nel dicembre 1967

al prot. n. 17204 – ma il certificato non risulta presente nel fascicolo edilizio.

E' stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria relativa ad una Domanda di Condono

Edilizio – al prot. n. 26065/86/6857 in data 13.03.1990.

L'appartamento risulta nella realtà complessivamente corrispondere alla planimetria di

Condono (anche se non precisissima rispetto allo stato di fatto) – il vano di solaio (la plani-

metria del piano sottotetto non risulta presente nel fascicolo di Condono, nonostante vi si

sani genericamente un ampliamento di superficie) risulta corrispondere alla planimetria

originaria del progetto di costruzione (il tipo grafico presente nel fascicolo edilizio non è

però timbrato dal Comune).

Anche la pratica di Condono non risulta accompagnata da eventuale rilascio di abitabi-

lità/agibilità.

L'unità immobiliare risulta oggi formata da un locale giorno con balcone e cucinino, un lo-

cale camera, disimpegno, bagno finestrato e rispostiglio. Annesso vano di solaio al piano

9° sottotetto.

Il Tutto come da TAV. 1 e TAV. 2 grafiche di rilievo dalla scrivente redatte e qui

allegate.

.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio variante approvata 12 luglio 2018
Zona omogenea:	ambiti del tessuto urbano consolidato area a sensibilità paesistica bassa
Vincolo PGT:	parzialmente ricadente nella fascia di rispetto pozzi idropotabili.

Per informazioni dettagliate si potrà consultare il PGT online.

L'edificio risulta costruito ante 1967 – l'unità immobiliare risulta modificata come da Domanda di Condono – Sanatoria rilasciata nell'anno 1990.

Descrizione: di cui al punto A

Unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata al piano 1°- scala "C" del Condominio di viale Della Resistenza 48 a Corsico (MI), con annesso vano di solaio al piano 9° sottotetto.

Il fabbricato condominiale ha cancello d'accesso pedonale prospettante il viale Della Resistenza ed è arretrato rispetto alla strada – l'atrio di ingresso (a piano rialzato) è raggiungibile tramite scala esterna; tramite cancello carraio si accede al cortile con boxes.

L'edificio, pluripiano con struttura in cemento armato, è dotato di impianto ascensore; non è presente servizio di portineria.

L'appartamento è costituito da: un locale giorno con balcone e cucinino, un locale camera, disimpegno, bagno finestrato e ripostiglio; vano di solaio al piano 9° sottotetto.

Superficie reale lorda complessiva di circa mq. 56,80.

Condizioni generali dell'immobile: Sia l'unità immobiliare sia le parti comuni dell'edificio risultano in sufficiente stato di conservazione / manutenzione.

Si rileva la formazione di muffe negli spigoli delle pareti esterne, prevalentemente nella camera e nel bagno.

Caratteristiche descrittive - Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Serramenti finestra in legno verniciato con vetro semplice e tapparelle in pvc.
Infissi interni	Porte in legno verniciato e vetro. Porta di ingresso non blindata. In soggiorno manca la porta – in cucinino è del tipo a soffietto.

Pavim. Interna	Pavimentazione in marmette; nel bagno e nel cucinino pavimentazione in piastrelle di ceramica.
Rivestimento	Pareti e plafoni grossolanamente rasati e tinteggiati; cu- cinino e bagno piastrellati non a tutt'altezza.
Balcone	Pavimentazione in klinker – parapetto in ferro verniciato.
Impianti:	
Elettrico	Impianto elettrico e citofonico in normali condizioni. Certificazioni non fornite. Da verificare.
Idrico	La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite scalda-acqua murale a gas ubicato sul balcone. Il bagno è dotato di n. 4 sanitari (lavello - vaso – bidet – vasca) con punto lavatrice.
Termico	Impianto centralizzato a pannelli a pavimento. Le certificazioni degli impianti – qualora occorrenti devono essere presenti presso l'amministra- zione Condominiale.
Condizionamento	Presenti a parete alcune predisposizioni per installazione di splits. Certificazioni non fornite. Da verificare.
Varie:	Facciate con rivestimento in klinker con parti in mosaico e parti in lastre di materiale cementizio decorativo. Cancellata in ferro verniciato; cortile pavimentato.

Scale rivestite in pietra naturale; pareti finite a mosaico;
 atrio finito con lastre di marmo e pareti dei disimpegni in
 ceramica decorativa. Serramento di ingresso al fabbricato
 in alluminio anodizzato e vetro.

Vano Solaio: Pavimentazione in battuto di cemento – porta in legno
 e metallo – murature a vista.

SUPERFICI:

Destina-	Parametro	Superficie reale/potenziale Mq.	Coeff.	Superficie equivalente Mq.
Abitazione	sup lorda di pavimento	48,40	1,00	48,40
Balcone	sup lorda di pavimento	5,00	0,20	1,00
Solaio	sup lorda di pavimento	3,40	0,20	0,70
	totale	56,80		50,10

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: 2-2018 Zona: Periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.300

Valore di mercato max (€/mq): 1.650

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

sintetico - comparativa.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Imm.ri di Milano 2;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Corsico;

Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare -

Pubblicità Internet:

Banca dati / Agenzia delle Entrate - Euro /mq.

da 1.300 a 1.650.

8.3 Valutazione corpi:**A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	49,40	€ 1.500,00	€ 74.100,00
Solaio	0,70	€ 1.500,00	€ 1.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.150,00
Valore corpo			€ 75.150,00
Valore complessivo intero			€ 75.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.150,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore di- ritto e quota</i>
A	Residenza	56,80	€ 75.150,00	€ 75.150,00

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%)	€ 3.758,00
Spese ordinarie condominiali eventualmente insolute nel biennio antecedente la vendita:	€ 2.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità: Gli Uffici, interpellati, non sono stati in grado di preventivarne gli importi.	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare non risulta divisibile.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 68.792,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 68.800,00

LA SCRIVENTE – CHE HA RISCONTRATO CASUALMENTE LA NOMINA, NON AVENDONE RICEVUTO COMUNICAZIONE DALLA CANCELLERIA, NE HA INFORMATO IL CUSTODE ED HA PRESTATO PRONTAMENTE GIURAMENTO il 23 GENNAIO 2019.

DEPOSITA IL PRESENTE ELABORATO IN DATA ODIERNA, AVENDO ESPLETATO GLI ACCERTAMENTI PRELIMINARI, E SUCCESSIVAMENTE AVENDO INOLTRATO DOMANDA AL COMUNE DI CORSICO – il quale ha dato riscontro di non accettazione della richiesta p.e.c., per cui è stato necessario inoltrare nuova richiesta tramite iscrizione al portale comunale, COSI’ POTENDO EFFETTUARE ACCESSO AGLI UFFICI SOLO IN DATA 21 MARZO.

Data generazione: **22-03-2019**

L'Esperto alla stima

Maria Grazia Mina

ALLEGATI: Atto di provenienza – Catasto: visura storica, planimetria, estratto mappa - doc. Ufficio del Registro – Situazione ipotecaria aggiornata / stampe – Doc. contabile di condominio e Regolamento – Doc. comunale - Fotografie esterni ed interni tratte dal CTU – N. 2 tavole grafiche di rilievo redatte dal CTU – **Copia Perizia per il Delegato** – Comunicazioni invio della Perizia.