

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**Italfondario S.p.a**

Contro

N. Gen. Rep. **3439/2014**

**Giudice: Dott.ssa Caterbi**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115*

*C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158*

*con studio in Milano – Via G. Cagliero n. 17*

*Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158*

*e-mail: mbonetti@fastwebnet.it*

Giudice: Dott.ssa Caterbi  
Perito: Arch. Marco Bonetti



**Beni immobili siti in CORNAREDO (MI)  
Via Montebianco n.22**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito nel comune di Cornaredo in Via Montebianco, al civico 22.  
Appartamento posto al piano primo costituito da soggiorno, due camere, cucina e bagno. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 139,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

**descrizione:**

**Comune di Cornaredo (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 21, Sub. 7, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 5,5; posto al piano 1; rendita euro 482,89.**

Variatione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie  
Variatione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 03/03/2015 n. 188961.1/2015 in atti dal 03/03/2015 (protocollo n. MI0272359)

Variatione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Sostituzione riferimenti di mappa del 26/07/1978 n. 28249.1/1978 in atti dal 13/07/1998 FIN 98/99.

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

Cortile comune, cortile comune, cortile comune e via Montebianco, mappale proprietà di terzi.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del **Box** sito in Via Montebianco, al civico 22.  
n. 1 Box al piano interrato per una superficie lorda di **mq 18,00** da scheda catastale (**23 mq.** circa da misurazione effettuata durante il sopralluogo).

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**



**descrizione:**

**Comune di Cornaredo (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 835, Sub. 10, Cat C/6;**  
classe 6, mq. 18; posto al piano terra; rendita euro 62,28.

Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del  
03/03/2015 n. 188993.1/2015 in atti dal 03/03/2015 (protocollo n.  
MI0272391)

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Sostituzione riferimenti di mappa del 15/01/1979 n. 1157.1/1979 in atti dal  
13/07/1998 FIN 98/99.

**Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:**

Mappale 834, mappale 22, cortile comune, box subalterno 9.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Posizione centrale nel comune di Cornaredo che è situato a nord ovest della città di Milano. Il centro della città di Milano è raggiungibile in auto in circa 30 minuti.

Zona a carattere prevalentemente residenziale, con parcheggio libero.

**Caratteristiche zone limitrofe:**

residenziale

**Servizi offerti dalla zona:**

Alcuni supermercati nelle vicinanze (sufficiente), negozi al dettaglio (insufficiente), farmacie (sufficiente), parco giochi (non verificato), asili nido e scuole dell'infanzia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (insufficiente), ospedale e pronto soccorso Istituto Sacra Famiglia a Settimo Milanese, spazi verdi (buono). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):**

Il centro di Milano è raggiungibile con il passante ferroviario da Rho in circa 30 minuti o attraverso metropolitana e autobus di superficie in circa 1 h.

**3. STATO DI POSSESSO**

Occupato al momento del sopralluogo dagli esecutati : .....



#### **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: si veda di seguito
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non conosciuti**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Non conosciute**

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

###### **4.2.1. Iscrizioni:**

**31/01/2006**

**Iscrizione volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo contro **Esatri Esazioni Spa con sede in Milano** a favore di **Banca Intesa SPA con sede a Milano** atto a firma del Dott. Cesare Chiodi Daelli (Notaio in Milano - MI) in data del 25/01/2006 al Rep n. 96111/21183, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II - Milano 2 in data 31/01/2006 ai nn. 12640/2857  
Importo capitale: Euro 180.000.000  
Importo complessivo: Euro 270.000.000

**18/05/2007**

**Iscrizione legale:** derivante da provvedimento emesso in data 09/05/2007 rep. 9339/68 di Esatri Esazione Tributi Spa di Milano contro **Esatri Esazioni Spa con sede in Milano**, iscritto presso la Conservatoria dei RR. II - Milano 2 in data 18/05/2007 ai nn. 74399/19420.  
Importo capitale: € 13.915,16  
Importo complessivo: € 27.830,32

**27/04/2010**

**Iscrizione legale:** derivante da provvedimento emesso in data 21/04/2010 rep. 7960/68 di Esatri Esazione Tributi Spa di Milano a norma dell'Art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 a favore di **Esatri Esazioni Spa con sede in Milano**, iscritto presso la Conservatoria dei RR. II - Milano 2 in data 27/04/2010 ai nn. 51853/11440.  
Importo capitale: € 15.200,25  
Importo complessivo: € 30.400,50

###### **4.2.1. Pignoramenti:**

**11/12/2014**

**Pignoramento:** atto di pignoramento del 14/11/2014 al Rep. n. 21499, contro **Esatri Esazioni Spa con sede in Milano** a favore di **Italfondario S.P.A. con sede in Roma (Intesa San Paolo SPA)**; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 11/12/2014 Registro particolare 76240 Reg. Gen. 111608.



#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**19/03/2004**

**Denuncia di successione:** atto per causa morte in data 19/03/2004 rep. 190/2004/4 contro A.

iscritta presso la Conservatoria dei RR. II - Milano 2 in data 19/09/2008 ai nn. 83337/133978.

**14/06/2004**

**Compravendita:** atto di compravendita in data 09/06/2004 rep. 93076 contro

atto a firma del Dott. Cesare Chiodi Daelli (Notaio in Milano) iscritta presso la Conservatoria dei RR. II - Milano 2 in data 14/06/2004 ai nn. 84331/42479.

**31/01/2006**

**Compravendita:** atto di compravendita in data 25/01/2006 rep. 96110/21182 contro

atto a firma del Dott. Cesare Chiodi Daelli (Notaio in Milano) iscritta presso la Conservatoria dei RR. II - Milano 2 in data 31/01/2006 ai nn. 12639/6434.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: non conosciute

#### 4.2.5 Annotazioni

Nessuna

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** Lo scrivente ha fatto richiesta di visionare gli atti di fabbrica relativi all'immobile presso il Comune di Cornaredo in data 27/01/2016 e ha potuto visionare gli atti richiesti.

**Dalle verifiche effettuate degli atti di fabbrica, lo scrivente perito ha accertato macroscopiche difformità in termini dimensionali e funzionali rispetto all'autorizzazione edilizia richiesta, come la scala interna dichiarata in luogo del bagno esistente.**

Tuttavia la costruzione iniziale dell'edificio risale al 1953. Sarebbe opportuna una pratica edilizia di sanatoria, ma non è disponibile una licenza edilizia e quindi non è chiaro quale atto dovrebbe essere sanato. Parimenti non è possibile stabilire con certezza a quale epoca risalgono le difformità accertate, cioè se prima o dopo il 1967.



**4.3.1. Conformità catastale:** L'immobile presenta difformità catastali. La scala esterna rappresentata sulla planimetria ha forma e volume differente. Nella cucina non è stato indicato un ripostiglio in muratura. Nelle due camere e in cucina tre finestre sono state murate.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione immobile: l'immobile non ha amministratore ed è gestito direttamente dagli esecutati.

Cause in corso: è stato segnalato dagli esecutati un contenzioso di natura economica con altra persona fisica.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

##### **6.1 Attuali proprietari:**

**Sig. Ivano Monzani** per la quota di 1/2 e **sig. ra Giuseppina Monica Olivieri** per la quota di 1/2 comproprietari dal 25/01/2006 fino alla data di stesura della presente in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Cesare Chiodi Daelli (notaio in Milano) in data 25/01/2006 n. 96110/21182 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 31/01/2006 ai nn. 12639/6434.

Il Sig. Ivano Monzani e la signora Giuseppina Monica Olivieri acquistano dal sig. Carlo Alberto Romani.

##### **6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

**6.2.1 Sig.ra Angela Marconato** proprietaria per la quota 1/1 dal 21/06/1980 al 17/09/2003 per titoli antecedenti al ventennio.

**6.2.2 Signori Fernando Emilio Veronese, Vanda Veronese, Ivana Veronese, Vilma Veronese, Giancarlo Antonio Veronese, Lino Veronese, Flavio Giancarlo Veronese, Flora Veronese, Franca Daniela Veronese,** proprietari per la quota di 1/9 ciascuno dal 17/09/2003 al 09/06/2004 in forza di denuncia di successione per causa morte in data 19/03/2004 rep. 190/2004/4 iscritta presso la Conservatoria dei RR. II - Milano 2 in data 19/09/2008 ai nn. 83337/133978.

**6.2.3 Sig. Carlo Alberto Romani** proprietario per la quota di 1/1 dal 09/06/2004 al 25/01/2006 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Cesare Chiodi Daelli (Notaio in Milano ) iscritta presso la Conservatoria dei RR. II - Milano 2 in data 14/06/2004 ai nn. 84331/42479.



## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**La costruzione dell'immobile oggetto d'esecuzione è iniziata nell'anno 1953.**

Le pratiche edilizie disponibili sono le seguenti:

7.1 Richiesta di concessione edilizia a nome di n. 153 bis presentata al Comune di Cornaredo in data 05/11/1953.  
Non risulta agli atti il rilascio della concessione.

7.2 Seguono varie richieste di autorizzazione edilizia per opere minori (Tettoie, cancelli, varie) a nome Veronese. Considerata la data e l'oggetto di tali richieste di autorizzazione, il perito ha ritenuto di non procedere oltre nella verifica.

**Certificato di abitabilità:** il perito non è entrato in possesso del certificato di abitabilità poiché non allegato all'originaria pratica edilizia. Tuttavia per condizioni igieniche, parametri, altezze, dimensioni e condizioni di salubrità, i locali al piano primo sono da ritenersi agibili ed abitabili.

### **Descrizione dell'appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Montebianco, al civico 22.

Appartamento posto al piano primo costituito da soggiorno, due camere, cucina e bagno. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 139,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

**descrizione:**

**Comune di Cornaredo (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 21, Sub. 7, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 5,5; posto al piano 1; rendita euro 482,89.**

Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie  
Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 03/03/2015 n. 188961.1/2015 in atti dal 03/03/2015 (protocollo n. MI0272359)

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Sostituzione riferimenti di mappa del 26/07/1978 n. 28249.1/1978 in atti dal 13/07/1998 FIN 98/99.

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

Cortile comune, cortile comune, cortile comune e via Montebianco, mappale proprietà di terzi.



La costruzione dell'immobile risale alla fine degli anni Sessanta, anche se successivamente sono stati fatti lavori a più riprese.  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m 2,85.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano primo</b>					
Appartamento	<b>136,66</b>	1	<b>136,66</b>	Su tre lati	Buone
Balconi e terrazze	<b>8,20</b>	0,30	<b>2,46</b>	Sud-est	Buone
<b>Totale</b>	<b>144,86</b>		<b>139,12</b>		
<b>Totale</b>			<b>139,00Arr.</b>		

#### Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: cemento armato

Strutture verticali (struttura): materiale: mattoni forati e doppio uni

Travi (struttura): materiale: cemento armato

Solai (struttura): tipologia: tipo tradizionale in latero-cemento  
Condizione: non verificata

Muratura (struttura): tipologia: portante, con intonaco e finteeggiatura per esterni.  
Condizioni: Non verificata

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a falda

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno  
Condizioni : buone  
Si riferisce a: immobile pignorato

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno, vetro doppio con zanzariere  
Condizioni: Buone  
Protezioni esterne: Tapparelle in pvc

Plafoni (componente edilizia): materiale: stabilitura e varie mani di pittura  
lo stato dei plafoni è mediocre. Sono visibili tracce scure dovute a ponti termici in tutti i locali.  
In una delle camere da letto sono presenti macchie di umidità.



<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + tinteggiatura Lo stato delle pareti è buono tranne che in
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno piano primo, materiale: piastrelle in ceramica di media qualità cm 30 x 50 su quattro lati fino a m 2,10 di altezza.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Soggiorno +due camere: parquet in buone condizioni. Ingresso, cucina e bagni: piastrelle in ceramica di media qualità cm 30 x30.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: portoncino blindato in legno e vetro. Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano. acqua calda con caldaia autonoma condizioni: funzionante certificazioni: non disponibili
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, Certificazioni: non conosciute.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: linea comune alla palazzina Fognatura: linea comunale. Condizioni: non ispezionata
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia. Centralino: presente
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagni completi di quattro apparecchi (doccia)



**Termico (impianto):** tipologia: termosifoni  
condizioni: non verificate. In buono stato apparente al momento del sopralluogo  
Certificazioni: non conosciute

**Scala interna (componente edilizia):** tipologia: non presente  
rivestimento: =====  
Condizioni: =====

**Certificazione energetica:** Non Presente.  
Si riferisce a: immobile pignorato

**Ascensore(impianto)** Non presente  
Condizione: =====  
Certificazioni: =====

**Condizionamento (componente edilizia):** tipologia: presente in soggiorno e all'ingresso  
Condizioni: non verificato il corretto funzionamento  
Certificazioni: =====

**Altri impianti:** Non è disponibile documentazione relativa ad altri impianti.

**Descrizione del box di cui al punto B**

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del **Box** sito in Via Montebianco, al civico 22.  
n. 1 Box al piano interrato per una superficie lorda di **mq 18,00** da scheda catastale (**23 mq.** circa da misurazione effettuata durante il sopralluogo).

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

.....

**descrizione:**

**Comune di Cornaredo (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 835, Sub. 10, Cat C/6;**  
classe 6, mq. 18; posto al piano terra; rendita euro 62,28.

Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie  
Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del  
03/03/2015 n. 188993.1/2015 in atti dal 03/03/2015 (protocollo n.  
MI0272391)

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.



Sostituzione riferimenti di mappa del 15/01/1979 n. 1157.1/1979 in atti dal 13/07/1998 FIN 98/99.

**Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:**

Mappale 834, mappale 22, cortile comune, box subalterno 9.

La costruzione dell'immobile risale alla fine degli anni Sessanta  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m 2,80.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Condizioni
<b>Piano terra</b>				
Box	23	1	23	Discreto
<b>Totale</b>			<b>23,00Arr.</b>	

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Per determinare il valore degli immobili saranno utilizzati due diversi procedimenti di stima. Il primo riguarda l'appartamento con tutti i vani accessori e le pertinenze ed utilizza il metodo comparativo diretto con la formula:  $V_{mb} = p_{om} \times S_b$  dove:

$V_{mb}$  = valore di mercato del bene oggetto di stima

$p_{om}$  = prezzo unitario ordinario rilevato da fonti ufficiali e relazionato ai prezzi reali medi correnti di mercato

$S_b$  = superficie commerciale convenzionale del bene oggetto di stima

Il secondo riguarda il box ed è espresso "a corpo" comparando l'immobile a beni simili nella zona, aventi analoghe caratteristiche.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Ufficio Tecnico del comune di Cornaredo (M.)
- Osservatori del mercato di:
  - o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio
  - o O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano
- Agenzie immobiliari di Milano e Cornaredo

Immobile A I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.550,00 €/mq a 1.950,00 €/mq.

Il valore medio di mercato attuale raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.700,00 €/mq.

**Si ritiene che il valore più probabile dell'appartamento sia pari a 1.600,00 €/mq**



Immobile B I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 14.500,00 € a 17.500,00 €. Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 15-16.000,00 €.  
Occorre sottolineare che nella zona c'è buona disponibilità di parcheggio libero  
**Si ritiene che il valore più probabile del box sia 15.000,00 €/mq.**

### 8.3. Valutazione corpi

Si ricorda che i corpi sono costituiti da un appartamento e un box. Il valore medio ponderale del corpo è pari a 222.400,00 €.

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale	Valore della quota
A	Appartamento	mq 139,00	€ 1.600,00	€ 222.400,00	€ 111.200,00
			Valore a corpo		
B	Box	mq 23,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 7.500,00
Totale arrotondato				€ 237.000,00	€ 118.500,00

### 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 per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 35.550,00  
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: € 1.200,00  
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: Nessuno  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

**Giudizio di comoda divisibilità:** L'immobile A (appartamento) e l'immobile B (box) sono due beni distinti e quindi possono essere venduti separatamente. Tuttavia lo scrivente giudica improbabile vendere il box disgiunto dall'appartamento sia considerato il contesto in cui si trovano gli immobili e la facilità di parcheggio libero all'esterno, sia considerando il fatto che il box si trova all'interno di un'area comune chiusa con cancello e di pertinenza esclusiva dello stabile nel quale si trova l'appartamento pignorato. Le possibilità di vendita dei due beni separati a parere del perito sono piuttosto ridotte.



### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore complessivo degli immobili al netto delle  
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano  
(arrotondato)

€ 200.000,00

Milano 26/04/2016

Il perito  
Arch. Marco Bonetti



### Elenco degli allegati all'elaborato peritale:

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti



