

# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Esecuzione Immobiliare

**R.G.E. n. 4091/2012**

**CONDOMINIO CASE DI VIA XXIV MAGGIO N. 2 - CORMANO**  
contro  
[REDACTED]

Giudice: Dott. SERGIO ROSSETTI  
Custode Giudiziario: SIVAG S.P.A.

**ELABORATO PERITALE**

Invio telematico del 06.03.2014

**Tecnico Incaricato: Arch. Ambrosino Luigi Costantino**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 3237*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 6938*

*C.F. MBR LCS 52D14 B619B – P.IVA N. 06030320151*

*con studio in Milano - Via Guido Gozzano, n. 4*

*Telefono 02.2664844 - fax 02.70638112 - Cellulare 337363629*

*e-mail: [ala@fastwebnet.it](mailto:ala@fastwebnet.it)*

*p.e.c. : [ambrosino.3237@oamilano.it](mailto:ambrosino.3237@oamilano.it)*



**Unità Immobiliare sita in CORMANO**  
**Via XXIV Maggio, n. 2**  
**Unico lotto**

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via XXIV Maggio, al civico, 2 .  
Composto da **due locali oltre servizio ed accessori al piano terzo**. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **59,00** circa (muri interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50%)

Identificato nel N.C.E.U. come segue:

**intestazione:**

[REDACTED], proprietaria per ½;

[REDACTED], proprietario per ½;

**descrizione:**

**Fg. 5 - part. 97 - sub. 509 - cat. A/3 - cl. 3 - vani 4 - piano 3 - rendita € 309,87.**

VARIAZIONE del 17.12.1997 n. 347108.1/1997 in atti dal 17.12.1997- ALLINEAMENTO E PROPOSTA CLASSAMENTO

(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 113016 del 23/06/1992 - **all. C**) variata nell'allineamento a seguito di verifica errore di identificazione della scheda stessa e conseguenti osservazioni dello scrivente depositate il 06.02.2014, presso l'Agenzia del Territorio.

**Coerenze dell'appartamento in linea di contorno:**

via XXIV Maggio, cortile, ballatoio comune, appartamento di terzi, vano scale, proprietà di terzi, parti comuni, cortile condominiale.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Caratteristiche della zona:** decentrata (detta Ospitaletto), di non recente formazione, a nord del territorio di Cormano, ai limiti del Parco della Balossa ed a confine con il comune di Novate Milanese. Presenza di traffico parzialmente sostenuto (angolo arteria SS 35 dei Giovi) con parcheggi insufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziale.

**Servizi offerti dalla zona nel raggio max di 600 mt:** centro commerciale e supermercati; cinema, farmacia, municipio (buono), negozi al dettaglio, parchi e parco giochi, asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, Istituto Auxlogico e Croce Rossa Italiana (a circa 1000 mt.), spazi verdi e aree agricole . La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici:** ATM 705 Cormano - Milano Via Ippocrate (fermata nei pressi); ATM Metrotranvia Milano-Limbiate; ATM 729 Cormano-Cusano Milanino-Sesto FS M1; Ferrovie NORD MILANO fermata Cormano- Brusuglio



### 3. STATO DI POSSESSO

Occupato dalla debitrice esecutata

### 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: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

**Iscrizione volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo **contro** i Sigg. [REDACTED] a favore di **BANCA POPOLARE DI MONZA E BRIANZA S.P.A.**, con atto a firma della Dr.ssa GUERRA Simona (Notaio in Cinisello Balsamo) in data 21/10/2008 al Rep n. 12799/6645, iscritta a Milano, presso la Conservatoria dei RR. II - MI 2 - in data 07.02.2008 ai nn. 16662/3892  
Importo capitale: € 170.000,00  
Importo ipoteca: € 306.000,00  
Riferito limitatamente a corpo unico.

##### 4.2.1. pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da atto di precetto **contro** i Sigg. [REDACTED] a favore di **CONDominio CASE DI VIA XXIV MAGGIO N. 2** con sede in **CORMANO**; atto n. 18762 del 10.10.2012 a firma dell'avv.to Palmiro Fronte (Milano); trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II - MI 2, in data 30.11.2012 ai nn. 117668/79312  
Riferito limitatamente a corpo unico.

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

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

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** si è rilevata una leggera difformità planimetrica rispetto a quanto rappresentato nei tipi grafici allegati alla concessione Edilizia (vedi cap. 7.1), rispetto allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo, così rappresentato nella planimetria catastale di cui al prot. n. 113016 del 23/06/1992 (all. C). Tale difformità consiste nel tracciato rettilineo di un tramezzo divisorio a confine con altra unità immobiliare rispetto alla sagoma rappresentata in negli elaborati di progetto e di mancanza di tramezzatura e porta della zona ingresso (funzione disimpegno/antibagno).

Si fa avvertenza al futuro acquirente che al fine della necessità di una eventuale regolarizzazione di tale lieve difformità (se ritenuta necessaria dall'autorità comunale) dovrà presentare, tramite professionista abilitato, un Permesso di Costruire a sanatoria o C.I.A.L. (il tutto quantificato complessivamente in costi professionali pari a circa €. 2.300,00, oltre accessori di legge, oltre oblazione e spese max €. 600,00 per oblazione, Tali oneri e vengono detratti dal valore di stima.

**4.3.1. Conformità catastale:** a seguito di richiesta della scheda catastale si è rilevato che la stessa, così come risultava dalle indicazioni a terminale e relativa stampa, non rappresentava il bene così come in origine (diversa identificazione della scheda stessa). Tale inconveniente è scaturito da un probabile errore di allineamento da parte degli uffici catastali, così come prontamente fatto rilevare dallo scrivente che, contestualmente, a seguito di verifica e conseguenti osservazioni depositate il 06.02.2014, presso l'Agenzia del Territorio, ad oggi risulta rettificato e pertanto l'attuale scheda catastale di riferimento è corretta.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2012	€.	1.210,97
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2013	€.	1.391,43
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€.	000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	12.075,09
Spese straordinarie	€.	000,00
Cause in corso : il presente pignoramento		
Atti ablativi : nessuno		

Prospetto stato creditorio condominiale (all. H)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

proprietari dal 21/01/2008 alla data odierna in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Guerra Simona (notaio in Cinisello Balsamo) in data 21/01/2008 n. 12798/6644 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2<sup>A</sup> in data 07/02/2008 ai nn. 16661/9104  
Riferito limitatamente a corpo unico.

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 per la quota di 1/1, proprietario dal 28/02/2000 al 20/01/2008 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. D'ORO VINCENZO (notaio in Milano) in data 28/02/2000 n. 104811 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2<sup>A</sup> in data 09/03/2000 ai nn. 22111/14930.  
Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2 per la quota di 1/1, proprietario dal 13/01/1998 al 27/02/2000 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. SANTARCANGELO Giovanni (notaio in Cinisello Balsamo) in data 13/01/1998 n. 11672/2742 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2<sup>A</sup> in data 15/01/1998 ai nn. 2176/1689.

Riferito limitatamente a corpo unico.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 6432 SAN - del 28/03/1990** per: esecuzione di opere ad uso residenziale. Intestata al Sig. domanda protocollata il 21.12.1989 al prot. 14321.

In allegato (E) alla pratica edilizia fotocopiata a stralcio dallo scrivente:

- Concessione in Sanatoria n. 6432 SAN del 28.03.1990;
- Elaborati grafici

7.2 Domanda di **abitabilità** (oggi agibilità) **non rilasciata** in quanto l'edificio di riferimento è stato edificato originariamente in epoca precedente al 1937.

7.3 Con riferimento degli elaborati grafici di cui alla concessione sopra indicata si rileva una leggera difformità planimetrica rispetto allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo e così rappresentato dall'elaborato planimetrico catastale (all. C)

7.4 **Attuale destinazione urbanistica** secondo il P.G.T. adottato (attualmente in fase di salvaguardia): **AMBITI RESIDENZIALI DI RECENTE FORMAZIONE**- art. 24 N.T.A., sulle quali si rimanda ad una attenta lettura circa le potenzialità di intervento e per quanto attiene eventuali modifiche (all. D).

## Descrizione appartamento di cui al punto 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento**, sito in via XXIV Maggio, al civico, 2, composto da: ingresso, soggiorno con zona cottura, camera, bagno, ripostiglio e ripostiglio esterno al piano terzo. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **59,00** circa



Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

\_\_\_\_\_, proprietaria per ½;

\_\_\_\_\_, proprietario per ½;

**descrizione:**

**Fig. 5 - part. 97 - sub. 509 - cat. A/3 - cl. 3 - vani 4 - piano 3 - rendita € 309,87.**

VARIAZIONE del 17.12.1997 n. 347108.1/1997 in atti dal 17.12.1997- ALLINEAMENTO E PROPOSTA CLASSAMENTO

(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 113016 del 23.06.1992 - **all. C**) *variata nell'allineamento a seguito di verifica errore di identificazione della scheda stessa e conseguenti osservazioni dello scrivente depositate il 06.02.2014, presso l'Agenzia del Territorio.*

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90 mt.

L'edificio è stato costruito in epoca prededente al 1937 (presumibilmente decennio 1920)

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano terzo</b>					
Appartamento	<b>58,00</b>	1	<b>58,00</b>	Sud/ovest	ristrutturato
Balcone	<b>0,90</b>	0,33	<b>0,30</b>	Nord/ovest	ristrutturato
Ripostiglio esterno	<b>1,40</b>	0,50	<b>0,70</b>	est	ristrutturato
<b>Totale</b>	<b>60,30</b>		<b>59,00</b>		
			<b>59,00</b>		
<b>Totale</b>			<b>59,00</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

*Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: mattoni pieni  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni pieni  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Travi (struttura):* materiale: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Solai (struttura):* tipologia: misti ferro  
Condizione: verificata  
Si riferisce limitatamente alla unità immobiliare

*Muratura (struttura):* tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni  
Condizioni: Scarsamente conservata nelle facciate  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falda con struttura in legno, manto in tegole  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Infissi interni (componente edilizia)* tipologia: ante a battente in legno e vetro e porta blindata ingresso  
Condizioni : di epoca recente  
Si riferisce alla sola unità immobiliare.

*Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno (Douglas) con vetro camera  
Condizioni: sufficienti  
Protezioni esterne: persiane in alluminio elettrocolorato  
Si riferisce alla sola unità immobiliare



<i>Plafoni: (componente edilizia)</i>	materiale: cartongesso e varie mani di pittura lo stato dei plafoni è discreto. Si riferisce all'unità immobiliare.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+integgiatura+ spatolato acrilico Lo stato delle pareti è sufficiente Si riferisce alla intera unità immobiliare
<i>Rivestimento: (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, piastrelle ceramiche h. mt. 220 (cm 20x25) su quattro lati ubicazione: parete lato cottura, materiale piastrelle ceramica Si riferisce alla unità in esame.
<i>Pavimenti : (componente edilizia)</i>	ubicazione: ingresso, soggiorno/cucina e camera materiale: piastrelle in ceramica ubicazione: bagno materiale: piastrelle in granito
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: blindata con pannelli in legno tipo noce Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per riscaldamento e cucina; condizioni: funzionante certificazioni: 2013 (all. I) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante di tecnologia risalente inizio 1990 Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, non attivo Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completi di lavabo a colonna, w.c., bidet e vasca Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con caldaia a gas metano condizioni: funzionante Certificazioni: 2013 (all. I) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



*Scala interna (componente edilizia):* *tipologia: non presente*  
*rivestimento: ===*  
*Condizioni: ====*  
*Si riferisce limitatamente a: corpo unico.*

*Certificazione energetica:* Classe B (redatta dallo scrivente tramite ausiliario tecnico - **all. F**)  
*Si riferisce limitatamente a: corpo unico.*

*Ascensore(impianto)* *Non presente*  
*Condizione: =====*  
*Certificazioni: da richiedere all'amministratore*  
*Si riferisce limitatamente a: corpo unico.*

*Condizionamento (componente edilizia):* *tipologia: presente solo nel locale soggiorno*  
*Condizioni: =====*  
*Certificazioni: =====*  
*Si riferisce limitatamente a: corpo unico.*

## Accessori:

**A.1 nessuno** \_\_\_\_\_:

**intestazione:**  
(copiare da visura catastale)  
**descrizione:**

-----  
**Coerenze:**  
-----

### Caratteristiche descrittive

*Pavimenti :* \_\_\_\_\_  
(componente edilizia):

*Portone di ingresso* \_\_\_\_\_  
(componente edilizia):

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Il sottoscritto dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici, eseguito i rilevamenti di riscontro delle superfici, svolto in zona le più opportune indagini di mercato, tenendo in considerazione i sotto elencati elementi:

- l'ubicazione, con la posizione ed accessibilità;
- la data di costruzione e l'attuale stato di manutenzione;
- le caratteristiche strutturali ed architettoniche;
- le caratteristiche di impianti, accessori e finiture, del bene;
- le superfici commerciali e la loro relativa destinazione d'uso;
- le condizioni di conformità ai parametri igienico/edilizi/urbanistici;
- gli eventuali oneri di regolarizzazione;
- assunte in zona tutte le informazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e rilevati i valori medi tabellari e commerciali delle compravendite avvenute per gli immobili aventi caratteristiche tecniche-costruttive, di manutenzione e localizzazione assimilabili al bene descritto, nonché raffrontato questi dati con i parametri dei metodi automatici analitici tabellari di cui alle fonti: "Quotazioni mercato immobiliare autunno 2013 da Consulente Immobiliare"; "Osservatorio dei Valori Immobiliari della Agenzia del territorio"; "Listino dei Prezzi degli Immobili, edito dalla C.C.I.A.A. di Milano" riferito al primo semestre 2013 e da "Osservatorio Immobiliare 2013 - Gruppo Tecnocasa"; oltre annunci reperiti su internet (documentati e custoditi dallo scrivente).

Raccolti tali dati, si sono potuti così analizzare e calcolare tutti gli elementi influenti al fine di determinare la stima ordinaria del valore attuale dell'immobile con il metodo parametrico, secondo una media sinttico-comparativa.



## 8.2. Fonti di informazioni

- Agenzia del Territorio.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2<sup>a</sup>.
- Ufficio Tecnico del Comune di Cormano.
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Listino dei Prezzi degli Immobili 1° semestre 2013, edito dalla C.C.I.A.A. di Milano;
  - O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio - 1° semestre 2013;
  - Consulente immobiliare - quotazioni mercato immobiliare autunno 2013.

## 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	59,00	€. 1.593,22	€. 94.000,00
				€. 94.000,00

## 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:

- € 14.100,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

€ 2.900,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuno

nessuna

**Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile**

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**€. 77.000,00**

Milano, 06 marzo 2014

Il perito  
Arch. Luigi Ambrosino

### Allegati

- A - localizzazione comunale;
- B - foto aerea;
- C - scheda planimetrica catastale in scala 1:200 con visura;
- D - estratto N.T.A. del P.G.T.;
- E - Concessione Edilizia a Sanatoria e tipi correlati;
- F - attestazione energetica (A.P.E.);
- G - visura aggiornata iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- H - prospetto situazione creditoria condominiale;
- I - certificazione impianto caldaia a gas;
- N1-N2 - avvisi, comunicazioni e invii;
- R - titolo di provenienza;
- 18 pose fotografiche dei luoghi.

