

**TRIBUNALE DI SAN VITTORE OLONA**

**SEZIONE III CIVILE ESECUZIONI**

**G.d.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 1921/2010 + 4013/2013**

promossa da **CONDOMINIO MONTE NERO 7/9 SAN VITTORE OLONA**

contro **[REDACTED] MANGHETTI Stefania**

\* \* \*

**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA**

**PREMESSA**

La sottoscritta, arch. Paola Palladini, iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano al n. 11049 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Milano al n. 11209, con studio in Trezzo sull'Adda (MI), vicolo Bue n.1, era nominata perito in data 10 ottobre 2012 dal G.E. Dott. Guido MACRIPO', nel procedimento notato R.G.E. n. 1921/2010 promosso dal **CONDOMINIO di via Monte Nero 7/9 a San Vittore Olona (MI)**, al fine di valutare il prezzo degli immobili appresso descritti di proprietà del Signor **[REDACTED] MANGHETTI Stefania**, nato in **[REDACTED]** il 24/02/1966, codice fiscale **[REDACTED]**, residente in via Monte Nero n.9 a San Vittore Olona (MI), di cui alla *Perizia di Stima* depositata il 04/10/2013.

A seguito della riunione delle procedure esecutive **RGE 1921/2010 e RGE 4013/2013**, come da disposizioni del GE dott.ssa F.R. Bisegna del 15 ottobre 2014, la sottoscritta procede all'integrazione della *Perizia di Stima* della parte di competenza della Signora **[REDACTED] MANGHETTI Stefania**, nata in Ecuador (EE) il 14/08/1983, codice fiscale **[REDACTED]**, proprietaria per la quota di 1/2 con il **[REDACTED]** **[REDACTED]** dell'immobile pignorato oggetto delle due procedure esecutive succitate.

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

**CONFINI E DATI CATASTALI**

Oggetto della presente perizia è l'unità immobiliare sita in via Monte Nero n.7/9 a San Vittore Olona, per la precisione:

- **APPARTAMENTO AL PIANO TERZO con cantina (S1)**  
**Comune di SAN VITTORE OLONA (MI), via Monte Nero n.7/9,**  
**Fg 3, Part. 275, sub 8, P3-S1, zona censuaria 3, categoria A/3 - Classe 1 - Consistenza 5 vani,**  
**Rendita € 206,58**

Confini dell'appartamento: a Nord-Est, giardino condominiale; a Sud-Est, appartamento sub.15.; a Sud-Ovest, giardino condominiale; ad Nord-Ovest, vano scale condominiali e appartamento sub.7.

Confini della cantina: corridoio comune, cantina subalterno 7, terrapieno, ente comune e corridoio comune.



**ATTO DI PIGNORAMENTO a carico del S. [REDACTED]**

I beni immobili individuati al Fg 3, Part. 275, sub 8, del Comune di San Vittore Olona, di proprietà per la quota di 500/1000 del S. [REDACTED], nato in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], risultano gravati da un atto esecutivo di pignoramento a favore del **CONDOMINIO via Monte Nero n.7/9** a San Vittore Olona, C.F. 92014180159, atto datato 25/05/2010, Rep. N. 1094/2010, di cui alla **NOTA DI TRASCRIZIONE del 22/07/2010**, Registro generale n. **94236** e Registro particolare n. **54890**, della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2.

**ATTO DI PIGNORAMENTO a carico della Signora ZULETA SANCHEZ Daniela Stefania**

I beni immobili individuati al Fg 3, Part. 275, sub 8, del Comune di San Vittore Olona, di proprietà per la quota di 500/1000 della Signora **ZULETA SANCHEZ Daniela Stefania**, nata in Ecuador (EE) il 14/08/1983, codice fiscale ZLT DLS 83M54 Z605Y, risultano gravati da un atto esecutivo di pignoramento a favore del **BANCO POPOLARE SOC. COP.**, C.F. 03700430238, atto datato 29/10/2013 DEL Tribunale di Busto Arsizio (VA), Rep. N. 2024, di cui alla **NOTA DI TRASCRIZIONE del 25/02/2014**, Registro generale n. **15252** e Registro particolare n. **10740**, della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2.

**ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI**

Gli immobili precedentemente descritti sono pervenuti al S. [REDACTED], nato in GHANA (EE) il 24/02/1966, codice fiscale [REDACTED] ed alla Signora **ZULETA SANCHEZ Daniela Stefania**, nata in Ecuador (EE) il 14/08/1983, [REDACTED] ciascuno per la **quota di 1/2 di proprietà**, dai Signori **MACCHI ROBERTO**, nato il 24/07/1956 Gorla Maggiore (VA), C.F. **MACCHI** 56L24 E101D, e **FALZONE LETIZIA**, nata il 11/02/1961 ad Agrigento, C.F. **FALZONE** 56L24 E101D, per atto di compravendita del Notaio Salvo MORSELLO di Bollate del 22/11/2005 Rep. 50535/19534, di cui alla **NOTA DI TRASCRIZIONE del 05/12/2005** al n. 508, Registro generale n. **182726** e Registro particolare n. **92539**, della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2.

Gli immobili stessi sono pervenuti ai Signori **MACCHI ROBERTO** e **FALZONE LETIZIA**, dai Signori **BOBBI GIOVANNI**, nata a Locate Varesino (VA) il 08/03/1928, C.F. **BOBBI** 56L24 E101D, **GIOVANNI** nato a Turate (VA) il 13/07/1954, C.F. **GIOVANNI** 56L24 E101D, e **MUSAZZI GEMELLI**, nata a Turate (VA) il 26/02/1951, C.F. **MSZGZL51B663L470G**, per atto di compravendita del Notaio Carla Fresca Fantoni di Milano in data 3 aprile 2003 N. 11271/7365, Repertorio, registrato a Milano 2 il 16 aprile 2003 al n. 1615 Serie 1V, trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 2 in data **10 aprile 2003** ai nn. **58819/37343**.

Gli immobili succitati sono pervenuti ai Signori **BOBBI GIOVANNI**, **MUSAZZI GEMELLI** dall'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI MILANO costruttrice e proprietaria degli immobili in oggetto fino al 20/01/1983.

Si precisa che negli atti di compravendita delle unità immobiliari in oggetto sono comprese le quote di comproprietà degli enti e delle parti comuni.



**FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE (TRA CUI ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI E ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI), CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE AL MOMENTO DELLA VENDITA, CON RELATIVI ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA. INDICHI I COSTI A CIÒ NECESSARI.**

Formalità gravati sugli immobili di proprietà del **[REDACTED]** Raymond e della **[REDACTED]** come sopra descritti ovvero:

➤ **APPARTAMENTO AL PIANO TERZO con cantina (S1)**

Comune di **SAN VITTORE OLONA (MI)**, via Monte Nero n.7/9,

Fg 3, Part. 275, sub 8, P3-S1, zona censuaria 3, categoria A/3 - Classe 1 - Consistenza 5 vani,

Rendita € 206,58

**1- Nota di ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/2005**

Registro generale n. **182727** e Registro particolare n. **49515**

Pubblico Ufficiale Notaio MORSELLO Salvo - Bollate Repertorio n. 50536/19535 del 22/11/2005

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

**Ipoteca a garanzia di mutuo** di euro 130.000,00 al tasso di interesse annuo del 3.75%, da rimborsare in 30 anni con mensilità posticipate, concesso dalla **Banca Popolare di Novara Spa con sede in Novara, C.F.**

**01848410039**, ai Signori **[REDACTED]** d, nato in **[REDACTED]** ed alla Signora **[REDACTED]**, nata in Ecuador (EE) il 14/08/1983, codice fiscale **[REDACTED]**, ciascuno per la quota di 55/1000 di proprietà,

**2- Nota di TRASCRIZIONE CONTRO 05/12/2005**

Registro generale n. **182726** e Registro particolare n. **92539**

Pubblico Ufficiale Notaio MORSELLO Salvo - Bollate Repertorio n. 50536/19534 del 22/11/2005

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Atto di acquisto della quota di 1/2 di proprietà dell'immobile di via Monte Nero n.7/9 a San Vittore Olona

**3- Nota di TRASCRIZIONE CONTRO del 22/07/2010**

Registro generale n. **53234** - Registro particolare n. **34886**

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO Repertorio n. 1094/2010 del 25/05/2010

**ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Atto giudiziario di **pignoramento immobili** richiesto dal **CONDOMINIO** di via Monte Nero n.7/9 contro il signor **[REDACTED]** euro 7.566,96 oltre gli interessi a maturare sino al soddisfo e le spese successive occorrende.

**4- Nota di TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2014**

Registro generale n. **15252** - Registro particolare n. **10740**

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO Repertorio n. 2024 del 29/10/2013

**ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**



Atto giudiziario di **pignoramento immobili** richiesto dal BANCO POPOLARE Soc. Cop., CF 03700430238, contro la Signora S. [REDACTED] fiscale 71.7.01.0000000000, per euro 112.337,97 oltre gli interessi a maturare sino al soddisfo e le spese successive occorrente.

#### VALORE DELL'IMMOBILE SIA LIBERO CHE OCCUPATO

In relazione alla Perizia di Stima depositata in precedenza, consultate per l'aggiornamento ai valori attuali le pubblicazioni della "Borsa Immobiliare della Camera di Commercio" - 1° sem. 2014" e lo "Osservatorio dell'Agenzia del Territorio" 1° sem. 2014, oltre ad indagini in loco, si ritiene di poter confermare come più probabile valore di mercato, l'importo arrotondato di € 1.000,00 al metro quadro di superficie commerciale per cui l'immobile assume i seguenti valori di vendita.

Valore di mercato	€/mq 1.000,00
Superficie commerciale	mq 75,00

⇒ **Valore immobile LIBERO** da persone e cose nello stato di fatto rilevato  
(75 mq x 1.000,00 €/mq) = **€ 75'000,00**

Per la determinazione del valore del bene nella situazione di occupazione la base di stima dell'immobile viene decurtata del 15%.

⇒ **Valore immobile OCCUPATO = € 63'750,00**

Quanto sopra il sottoscritto perito ha l'onore di riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V.I. nell'interesse della verità e della giustizia.

Milano, 20 dicembre 2014

In fede

arch. Paola Palladini

