

TRIBUNALE di MILANO
SEZIONE 3.a CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata

**ISP CB Ipotecario Srl (Creditore
procedente)**

contro



N° Rep. Gen. **951 / 15**

Giudice Esecutore : Dott.ssa Simonetta SCIRPO
Custode Giudiziario : SIVAG SpA

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Carlo Maria Buttini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 1908 dal 1972
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale al n. 6184 dal 1981
C.F. : BT CLM 45E08 L682C – P. IVA : 08571140154

con studio in 20122 Milano – Via Durini, 2
Telefono e fax 02.8358549 - Cellulare 346.5208756
e-mail: arch.buttini@libero.it
P.E.C.: buttini.1908@oamilano.it
carlo.buttini@pct.pecopen.it



**Bene immobile sito in
Corsico (MI) - Via Turati, 15**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. proprietà indivisa per la quota di 1000/1000 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) del **Bilocale sito in Corsico (MI) – via Turati, 15**.

Identificato in Catasto come segue: (v. All. A)

intestazione:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) residente in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
quota proprietà 1000 / 1000

descrizione:

Foglio. n. 18 ; Mappale n. 186 , Sub. n. 115 – Cat. A/3 – Classe 1 – 4 vani – Rendita Euro 247,90

Coerenze appartamento, da nord in senso orario: Vano scala condominiale, proprietà di terzi (stesso mappale), Via Turati, proprietà di terzi (altro mappale)

Coerenze cantina, da nord in senso orario: Proprietà di terzi (altro mappale), proprietà di terzi (stesso mappale), proprietà di terzi (stesso mappale), corridoio condominiale d'accesso e proprietà di terzi (stesso mappale)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA :

Caratteristiche zona : zona residenziale a media densità

Caratteristiche zone limitrofe : residenziale e artigianale a media densità

Servizi offerti dalla zona: La località dove è sito l' appartamento in Corsico è dotata di tutti i servizi ed infrastrutture stradali.

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

Collegamenti pubblici (Km) : 1,00 circa dalla Stazione ferroviaria



3. STATO DI POSSESSO

Al' atto della visita del CTU, in data **10 marzo 2016**, il bilocale risultava arredato e stabilmente occupato, senza titolo, dalla sig.ra Karla DIAS (nata in Brasile il 22.10.1984) e da suo marito, sig.

(v. All. E)

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni contro :

Iscrizione contro dell' 11.12.2008 – Registro Particolare 36852 Registro Generale 193841 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di "BANCA INTESA SANPAOLO SpA"- Atto Dr. Nicola GRIMALDI, Notaio in Milano - Rep. 18385/14199 del 25.11.2008

4.2.1.Trascrizione contro :

Trascrizione contro del 15.6.2015 – Registro Particolare 37138 Registro Generale 56189 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ISP CB Ipotecario Srl

Ad oggi il debito a " consuntivo spese gestione ordinaria " del debitore esecutato nei confronti del Condominio è pari a **Euro 12.576,60 (v. All. D)**

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** : Non si sono rilevate difformità edilizio - urbanistiche.

4.3.1. **Conformità catastale** : Lievissima difformità : nella visura è indicata una superficie catastale pari a mq. 63 mentre, da rilievo effettuato in loco, la superficie commerciale (inclusi i muri perimetrali e quota parte del balcone e della cantina) non supera i mq. 58 lordi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE



Cause in corso: nessuna
Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietà :

_____ (C.F. _____) residente in _____
quota proprietà 1000 / 1000
Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio) (v. Visura Storica **All. A**):

6.2.1 _____ - fino al **25.11.2008**
6.2.2 _____ dal 15.6.1995 fino al **22.6.2001**

Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Immobile realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Descrizione Appartamento di cui al punto A

(v. fotografie - **All. B**)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Bilocale sito in Corsico (MI) – via Turati 15 Appartamento** composto da ingresso, pranzo-soggiorno, una camera da letto, cucina (non abitabile) e bagno-wc con 4 elementi . L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 57,13 circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

_____ (C.F. _____)
- quota proprietà 1000 / 1000

descrizione:

Foglio. n. 18 ; Mappale n. 186 , Sub. n. 115 – Cat. A/3 – Classe 1 – 4 vani – Rendita Euro 247,90



Coerenze appartamento, da nord in senso orario: Vano scala condominiale, proprietà di terzi (stesso mappale), Via Turati, proprietà di terzi (altro mappale)

Coerenze cantina, da nord in senso orario: Proprietà di terzi (altro mappale), proprietà di terzi (stesso mappale), proprietà di terzi (stesso mappale), corridoio condominiale d'accesso e proprietà di terzi (stesso mappale)

L'edificio è stato costruito negli anni ' 30-40 del secolo scorso, prima quindi dell' 1.09.1967

L'unità immobiliare ha un'altezza netta interna di circa 3,00 ml.

	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni manutentive
Piano terzo					
Appartamento	56,00	1	56,00	Sud-Ovest	mediocri
Piano interrato	4,15	0,25	1,13	//	sufficienti
Cantina					
Totale			57,13		

Caratteristiche descrittive :

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: muratura
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): Muratura e tamponamenti in laterizio
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura): Cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): tipologia: tipo latero - cemento
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura): tipologia: muratura di tamponamento , con intonaco
Condizioni: Cattivo stato di conservazione nelle facciate
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a falda
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno smaltato colore giallo, con specchiature in vetro
Condizioni : mediocri
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno e vetro (metalliche in bagno-wc e cucina)
Condizioni: mediocrissime
Protezioni esterne: tapparelle con cassonetto
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabiilitura e idropittura di colore bianco lo stato dei plafoni è buono Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + tinteggiatura in varie tonalità di colore Lo stato delle pareti è discreto Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: monocottura 15 x 15 - H 170 ubicazione: cucina, materiale: monocottura 30 x 30 (solo tra mobili e pensili) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: tutto l'appartamento materiale : monocottura nelle stanze 20 x 30; monocottura 20 x 20 bagno e cucina Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: portoncino in legno, non blindato 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>	Presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V condizioni: funzionante Certificazioni: non presenti (comunque a norma L. 46/90), con frutti, interruttori e placche di buona qualità commerciale e di recente installazione Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Telefonico (impianto): Non presente

Citofonico (impianto): Tipologia: audio
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Idrico (impianto): alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
Condizioni : funzionante
Certificazioni: non conosciute
Bagno completi di quattro apparecchi
Boiler elettrico per produzione acqua calda
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Termico (impianto): tipologia: caldaia a gas centralizzata
condizioni: non verificata

Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Scala interna (componente edilizia): tipologia: rivestimento gradini e pareti intonacate e tinteggiate
Condizioni: mediocrissime
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Certificazione energetica: Predisposta dalla collaboratrice (Arch. Lucia Para) del CTU **(v. ALL. C)**

Ascensore(impianto) Non presente

Condizionamento (componente edilizia): Non presente
Condizione: =====
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Accessori:

Vano cantina (mq. 4,15 circa - altezza ml. 2,85) al Piano interrato

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE :

8.1 Criterio di stima

Per la valutazione dell'immobile (bilocale + servizi) lo scrivente ritiene opportuno procedere col metodo cosiddetto " sintetico-comparativo".

Con tale metodo si determina il più probabile valore del fabbricato oggetto di stima attraverso la comparazione con atti di compravendita di unità immobiliari site in fabbricati simili in zona, si corregge poi il valore così determinato per tenere conto delle caratteristiche specifiche quali età, condizioni di conservazione e manutenzione, posizione, tendenze del mercato immobiliare, ecc. e si ottiene il più probabile valore dell' immobile.



Per la determinazione del valore del fabbricato e del valore dell' u.i. lo scrivente ha preso in esame i prezzi attuali per costruzioni in zona, aventi caratteristiche analoghe a quelle del fabbricato oggetto di stima ed ha poi corretto tali valori unitari per tenere conto in particolare :

- Della cattiva condizione di manutenzione e conservazione delle facciate dell' immobile
- Della mediocre condizione di manutenzione e conservazione dell'appartamento
- Del tipo di fabbricato (solo residenziale - Edilizia popolare del secondo dopoguerra)
- Del fatto che si tratta di un alloggio con un "taglio" abbastanza commerciabile
- Dell' ampia offerta in zona di appartamenti con queste caratteristiche
- Dell' ubicazione dell'immobile, semicentrale
- Della sufficiente dotazione di servizi ed infrastrutture della zona.
- Della mediocre qualità architettonica e costruttiva dello stabile
- Dello stato di occupazione : occupato da occupanti senza titolo, sconosciuti

Di tutti quegli altri elementi che possono avere importanza per la valutazione dell' unità immobiliare in esame quali : presenza di tutti gli allacciamenti eccetto quello telefonico fisso, presenza di cantina e mancanza di solaio , mancanza di box e/o posto auto , ecc.

Lo scrivente ha poi preso in esame i valori correnti di mercato di fabbricati aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente stima (valutazioni del Bollettino edito dalla Camera di Commercio di Milano - 1° semestre 2015)

Sulla base delle considerazioni sopra dette e , dopo verifiche numeriche, lo scrivente è giunto al convincimento che il valore unitario che si può attribuire alla unità immobiliare che forma oggetto della presente stima è il seguente :

Appartamento (a) = 1.200,00 Euro/mq; poiché conosciamo la superficie dell'unità immobiliare si può determinare il valore complessivo ; si ottiene cioè :

$$- 1.200,00 \text{ Euro/mq} \times \text{mq } 57,13 \text{ ca.} = \text{Euro } \mathbf{68.556,00}$$

(sessantottomila cinquecento cinquantasei/00)

Il valore è ad ogni modo espresso "a corpo" anche in relazione alle caratteristiche proprie dell' u.i.

8.2. Fonti di informazioni

- Agenzia del Territorio (Ufficio del Catasto) di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Milano
- Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Immobiliare di Milano e Provincia edito da OSMI

8.3.

Valutazione

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto e quota intera
A	Appartamento	57,13	€ 68.556,00	€ 68.556,00



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 forfettario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 10.283,40
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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: e' da ritenersi un corpo unico, stante la geometria dell'appartamento, la distribuzione interna e soprattutto l'esistenza di un solo accesso e di un solo servizio igienico.

8.5. Prezzo base d'asta dell' intero Lotto

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

€ 58.272,60

Il perito
Arch. Carlo Maria Buttini

- All. A - Visura e planimetria Catastale
- All. B - Fotografie
- All. C - Certificazione Energetica
- All. D - Consuntivo Spese Condominiali
- All. E - Generalità inquilina (occupante senza titolo)

Milano , 4.7.2016

