

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UniCredit Credit Management Bank S.p.A**

contro: \_\_\_\_\_

N° Gen. Rep. **2778/2013**  
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
30-10-2014

Giudice delle **Dot. SERGIO ROSSETTI**  
esecuzioni:

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Mario Leandro Maccarini**  
Codice fiscale: MCCMLN58H19Z600Z  
Partita IVA: 09763600153  
Studio in: Via Saverio Mercadante 7 - 20124 Milano  
telefono: 0236522563  
fax: 0236553167  
email: mario.maccarini@fastwebnet.it



**Beni in Cerro Maggiore (Milano)**

Località/Frazione  
Via Filippo Turati, 23

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?  
**Si**

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

**Identificativo corpo: A . Appartamento con cantina in Comune di Cerro Maggiore (MI) Via Filippo Turati, 23 piano 6-S1.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cerro Maggiore (Milano), Via Filippo Turati, 23**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2

Coc

- Regime

Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

**Quota e tipologia del diritto**

1/2

Co

Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Derivante da: Variazione del 25.07.2000 n.255582.1/2000 in atti dal 25/07/2000 migliore identificazione

Confini: Da nord in senso orario :

dell'appartamento : proprietà di terzi, corridoio, pianerottolo e vano ascensore comuni, proprietà di terzi, cortile comune su due lati;

del vano cantina : corridoio comune, proprietà di terzi, terrapieno su due lati.

Irregolarità e Spese:

Nessuna.

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:** Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita euro 278,89

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Appartamento con cantina nel Comune di Cerro Maggiore (MI) in Via Filippo Turati, 23



**Caratteristiche zona:**semicentrale normale

**Area urbanistica:**mista a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:**La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Comune di Legnano (MI).

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco dei Mughetti con importanza sovracomunale, che comprende le zone agricolo-boschive dei comuni dell'Altomilanese di Origgio, Uboldo e Cerro Maggiore. .

**Attrazioni storiche:** Ville e palazzi : Palazzo Dal Re, Palazzo Corneliani Dell'Acqua; Villa Bernocchi Dell'Acqua; .

**Principali collegamenti pubblici:**Cerro Maggiore è collegata soprattutto con Legnano buono, collegamenti ferroviari; dalle stazioni dei comuni discreto, collegamenti autostradali, uscita A8 Legnano buono, collegamenti aeroportuali; Aereoporto Internazionale distanza circa Km.16, collegamentiaeroportuali; Aereoporto Milano Linate distanza circa Km.20

**Servizi offerti dalla zona:** farmacie, municipio (buono), negozi al dettaglio (discreto), ospedale a Legnano (buono), spazi a verde (buono), stazione carabinieri (buono), scuola elementare (buono), , supermercati (discreto), ufficio postale (buono), ristoranti, trattorie e bar (buono), palestre (buono), chiese e luoghi di culto (discreto)

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A . Appartamento con cantina in Comune di Cerro Maggiore (MI) Via Filippo Turati, 23 piano 6-S1**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cerro Maggiore (Milano),**  
Libero

Note: Alla data del sopralluogo peritare si è reso necessario un intervento forzato per accedere all'immobile in oggetto, essendo i proprietari non reperibili; con assistenza anche da parte del custode del bene nominato (Sivag).

Inoltre da verifica presso Agenzia delle Entrate di Milano 2 non risultano contratti registrati a nome degli 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:*  
Nessuna.

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
Nessuna.

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

##### 4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CREDITO ITALIANO contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: L. 240000000 - Importo capitale: L. 120000000



rogito Dott. D'Oro Vincenzo in data 30/11/2000 ai nn. 105748  
iscritto/trascritto a Milano 2 in data 12/12/2000 ai nn. 116287 33091  
Note: Come riportato nella compravendita del 28-04-2008 tra gli  
esecutati ed il precedente proprietario sig. \_\_\_\_\_ tale  
ipoteca volontaria risultava già assentita di cancellazione totale  
con atto in data 19-06-2007 in autentica Notaio Monica Scaravelli  
di Milano rep.34490/9443, registrato a Milano 6 il 27-06-2007 al  
n.13138 serie IT, in corso di annotamento.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A . Appartamento con cantina in  
Comune di Cerro Maggiore (MI) Via Filippo Turati, 23 piano 6-S1**  
- Ipoteca volontaria attiva a favore di UniCredit Credit  
Management Bank S.p.A contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ; derivante da Concessione a garanzia di mutuo -  
Importo ipoteca: € 219000 - Importo capitale: € 146000

rogito Dott. De Martinis Paolo in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_  
iscritto/trascritto a  
Milano 2 in data 26/05/2008 ai nn. 68019 16974

**Dati precedenti relativi ai corpi: A . Appartamento con cantina in  
Comune di Cerro Maggiore (MI) Via Filippo Turati, 23 piano 6-S1**

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di UniCredit Credit Management Bank  
S.p.A contro \_\_\_\_\_ ; derivante  
da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

iscritto/trascritto a Milano 2 in data 05/11/2013 ai nn. 99136 68356

**Dati precedenti relativi ai corpi: A . Appartamento con cantina in  
Comune di Cerro Maggiore (MI) Via Filippo Turati, 23 piano 6-S1**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A . Appartamento con cantina in Comune di Cerro  
Maggiore (MI) Via Filippo Turati, 23 piano 6-S1**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cerro Maggiore (Milano).**

Spese medie annue 900 euro

Spese già deliberate, ma non ancora scadute (ultimi due anni)

consuntivo gestione 2011-2012 900 euro

preventivo gestione 2012-2013 800 euro

preventivo gestione 2013-2014 900 euro

Spese scadute 5307,10 euro

Millesimi di proprietà 3,13

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico non presente

Classe energetica

Note classe energetica Dichiarazione sostitutiva all'attestato di prestazione  
energetica ai sensi DGR IX/4416 punto 1 lettera "a" D.G.R. VIII/8745 punto 9.6  
lettera e.

Per l'unità immobiliare pignorata non vi è obbligo di dotarsi e non necessita di  
Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto privo di sottosistema di  
generazione dell'impianto termico necessario al riscaldamento degli ambienti



interni dell'edificio (generatore di calore assente e rete gas sigillata).

Avvertenze ulteriori Decreto Ingiuntivo R.G. 557/2013 a cura dell'Avv. G.M. Ranzani del 14-05-2013 importo debito euro 4.933,16 comprensivo di spese ed oneri; successivo Precetto del 20-09-2013 importo debito euro 5.078,00 comprensivo di spese ed oneri; insinuazione in procedura depositata in Cancelleria in data 31-07-2014, come risultante nel fascicolo.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

**28/04/2008 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio De Martinis Paolo in data 28/04/2008 ai nn. 80537/11954 trascritto a Milano 2 in data 26/05/2008 ai nn. 37828/68018

**Titolare/Proprietario:** PELLICORO MAURIZIO dal **03/04/2006 al 28/04/2008** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Scaravelli Monica in data 03/04/2006 ai nn. 31258/7983 trascritto a Milano 2 in data 07/04/2006 ai nn. 27120/53746

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ dal **03/04/2006** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio D'Oro Vincenzo in data 30/11/2000 ai nn. 105747 trascritto a Milano 2 in data 12/12/2000 ai nn. 79330/116286

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ dal **25/06/1992 ante ventennio al 30/11/2000** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Capasso in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_

**Dati precedenti relativi ai corpi: A . Appartamento con cantina in Comune di Cerro Maggiore (MI) Via Filippo Turati, 23 piano 6-S1**

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cerro Maggiore (Milano), Via Filippo Turati, 23**

**Identificativo:** NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N.20/1963

Intestazione: IMMOBILIARE ITALIA

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di N°02 fabbricati h 23,15, N°02 fabbricati h 32,75, N°03 fabbricati h 29,75

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/02/1963 al n. di prot. \_\_\_\_\_

Abitabilità/agibilità in data 15/01/1969 al n. di prot. \_\_\_\_\_

NOTE: alla pratica di NULLA OSTA N.20 del 23-02-1963 vi è stata una successiva VARIANTE N.118/1963 del 03-07-1965 prot.n.6170 intestazione IMMOBILIARE ITALIA s.a.s, riguardante le varianti apportate al progetto già presentato per la costruzione di fabbricati; il rilascio dell'abitabilità è stata emessa a nome della proprietà : IMMOBILIARE CERRO MAGGIORE s.a.s. riguardante la costruzione di sette fabbricati ad uso abitazione e negozi. Successivamente è stata presentata una PRATICA EDILIZIA N.21/2010 prot. n. 1143 del 21-01-2010 riguardante la realizzazione di nuove canne fumarie in facciata, con intestazione Bonfanti Impianti.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A . Appartamento con cantina in Comune di**



**Cerro Maggiore (MI) Via Filippo Turati, 23 piano 6-S1****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: posizione della porta di accesso al locale soggiorno, difforme rispetto alla tavola di progetto

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale: indicazione della posizione corretta della porta di accesso al locale soggiorno

sanatoria : € 758,00

Oneri totali : € 758,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A . Appartamento con cantina in Comune di Cerro Maggiore (MI) Via Filippo Turati, 23 piano 6-S1**

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione: Impianto urbano consolidato centrale, prevalentemente residenziale, ma caratterizzato da edifici di differente tipologia e da frammistione funzionale.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,4 mq/mq
Rapporto di copertura:	50%



Altezza massima ammessa:	14 mt.
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A . Appartamento con cantina in Comune di Cerro Maggiore (MI) Via Filippo Turati, 23 piano 6-S1**

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A . Appartamento con cantina in Comune di Cerro Maggiore (MI) Via Filippo Turati, 23 piano 6-S1**

Porzione immobiliare facente parte del fabbricato due (scala D) del complesso abitativo denominato "Residenza le Fontane" ubicato nel Comune di Cerro Maggiore (MI), più precisamente in Via Turati, 23; composta da un appartamento al piano sesto di due locali oltre servizi (cucina abitabile e bagno) e balcone con annesso vano di cantina al piano seminterrato, identificata col numero 47.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Stato Civile: liberi, non conosciu - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

### 2. Quota e tipologia del diritto

Stato Civile: celibe, non conosciu - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq **63**  
 è posto al piano 6

L'edificio è stato costruito nel 1963

, ha un'altezza interna di circa 2,90 e la cantina altezza 2,35

E' composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Condizioni Generali dell'immobile: Buone

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale:**c.a.** condizioni:**buone**

Copertura tipologia:**a terrazzo** materiale:**c.a.**



	condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note:I serramenti esterni hanno la vetrocamera
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>mattoni paramano</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>manto bituminoso</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note:inoltre esistono dei camminamenti e dei marciapiedi rifiniti in palladiana di pietra naturale.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b> - Note:portoncino blindato rivestito in legno
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> condizioni: <b>buone</b> - Note:rivestimento in piastrelle di ceramica
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> condizioni: <b>buone</b> - Note:rivestimento in piastrelle di ceramica
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
Antincendio	tipologia: <b>anello interno ed estremo</b> accessibilità VV.FF.: <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Ascensore	tipologia: <b>a fune</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note:presente ma non funzionante al momento del sopralluogo peritale
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>



Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non a norma</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in gres e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b> - Note:il contatore del gas alla data del sopralluogo peritale risultava chiuso e sigillato dall'ente distributore.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b> - Note:L'impianto è composto solamente dalla distribuzione nei vari locali fino agli elementi radianti; risulta assente la caldaia per la produzione del riscaldamento dei locali. Alla data del sopralluogo peritale risultava presente nel locale cucina solamente un boiler elettrico ad accumulo per la produzione dell'acqua calda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	63,00	1,00	63,00
Si applicano dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. per determinare la superficie vendibile commerciale :				
appartamento	: mq.	60,00	x 100%	= mq. 60,00
balcone	mq.	5,00	x 25%	= mq. 1,25
cantina	mq.	10,00	x 20%	= mq. 2,00
per un totale di mq. 63,25 arrotondabile a mq. 63,00 commerciali				
		<b>63,00</b>		<b>63,00</b>

**Accessori:**

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

SINTETICO COMPARATIVO :

Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale dell'unità immobiliare in oggetto) si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di Marzo 2014 secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Cerro Maggiore (MI), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di Cerro Maggiore (MI), Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2013 secondo semestre. Provincia di Milano. Comune di Cerro Maggiore. euro min. 800,00 max. 1.000,00;  
OSMI Borsa Immobiliare di Milano, anno 2013 secondo semestre. Zona Cerro Maggiore. euro min. 800,00 max. 1.200,00;  
Agenzie Immobiliari di zona in Cerro Maggiore, per immobili simili per caratteristiche, metrature euro min. 900,00 max. 1.000,00.

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A .	Appartamento con cantina in Comune di Cerro Maggiore (MI) Via Filippo Turati, 23 piano 6-S1	63,00	63,00	56.700,00	56.700,00
				<b>56.700,00</b>	<b>56.700,00</b>

**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 e per € 8.505,00



rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 758,00
Giudizio di comoda divisibilità: NO	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>45.737,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b>0,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>45.737,00</b>

#### Allegati

- ALLEGATO 1 : Scheda di presentazione immobile;
- ALLEGATO 2 : Rilievo aerofotogrammetrico generale;
- ALLEGATO 3 : Rilievo fotografico;
- ALLEGATO 4 : Visure e schede catastali;
- ALLEGATO 5 : Contratto di compravendita;
- ALLEGATO 6 : Iscrizioni, trascrizioni, ipoteche;
- ALLEGATO 7 : Nomina e Verbale di Giuramento dell'Esperto;
- ALLEGATO 8 : Atti di fabbrica;
- ALLEGATO 9 : Richiesta e risposta Agenzia delle Entrate, per eventuali contratti registrati;
- ALLEGATO 10 : Quotazioni immobiliari;
- ALLEGATO 11 : Dichiarazione sostitutiva all'attestato di prestazione energetica;
- ALLEGATO 12 : Spese Condominiali;
- ALLEGATO 13 : Certificato anagrafico;
- ALLEGATO 14 : Comunicazioni alle parti.

Data generazione:  
14-09-2014 10:09:54

L'Esperto alla stima  
**Arch. Mario Leandro Maccarini**

