

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

promossa da: **Condominio Via Montessori 5 Corsico**

0000  
0000

N° Gen. Rep. **1957/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-06-2016 ore 10:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. SERGIO ROSSETTI**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Giuseppe Catalano  
**Codice fiscale:** CTLGPF66H2517540  
**Studio in:** Via Mauro Macchi 89 - Milano  
**Telefono:** 02700509576  
**Email:** archgiocatalano40@gmail.com



## INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**  
Bene: Via Oberdan Guglielmo ora Via Montessori 5 - Milano - Corsico (Milano) - 20094  
Lotto: 001 Corpo: A - abitazione  
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]  
Dati Catastali: foglio 17 , particella 307, subalterno 25
2. **Stato di possesso**  
Bene: Via Oberdan Guglielmo ora Via Montessori 5 - Milano - Corsico (Milano) - 20094  
Lotto: 001 Corpo: A - abitazione  
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari
3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**  
Bene: Via Oberdan Guglielmo ora Via Montessori 5 - Milano - Corsico (Milano) - 20094  
Lotto: 001 Corpo: A - abitazione  
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI
4. **Creditori Iscritti**  
Bene: Via Oberdan Guglielmo ora Via Montessori 5 - Milano - Corsico (Milano) - 20094  
Lotto: 001 Corpo: A - abitazione  
Creditori Iscritti: Non specificato
5. **Comproprietari**  
Beni: Via Oberdan Guglielmo ora Via Montessori 5 - Milano - Corsico (Milano) - 20094  
Lotto: 001 Corpo: A - abitazione  
Comproprietari: Nessuno
6. **Misure Penali**  
Beni: Via Oberdan Guglielmo ora Via Montessori 5 - Milano - Corsico (Milano) - 20094  
Lotto: 001 Corpo: A - abitazione  
Misure Penali: NO
7. **Continuità delle trascrizioni**  
Bene: Via Oberdan Guglielmo ora Via Montessori 5 - Milano - Corsico (Milano) - 20094  
Lotto: 001 Corpo: A - abitazione  
Continuità delle trascrizioni: secondo quanto riscontrato dal sottoscritto, SI
8. **Prezzo**  
Bene: Via Oberdan Guglielmo ora Via Montessori 5 - Milano - Corsico (Milano) - 20094  
Lotto: 001 Corpo: A - abitazione  
Prezzo da libero: € 287.125,00  
Prezzo da occupato: € 215.343,00



Beni in Corsico (Milano)  
Località/Frazione Milano  
Via Oberdan Guglielmo ora Via Montessori 5

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A - abitazione.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Corsico (Milano) CAP: 20094 frazione: Corsico , via Guglielmo Oberdan ora Via Montessori 5**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Bozzetti Viviana nata a Milano il 18-07-1961 - 1/2 Sassone Maurizio nato a Milano il 19-07-1961 - 1/2, foglio 17 , particella 307, subalterno 25 , indirizzo Via Oberdan , scala B, piano 2, comune Corsico , categoria A2, classe 2 , consistenza 7 , superficie 115 coperta + 10 patio, rendita € 921

**Derivante da:** atto di compravendita del 22-01-2008 Rep. 52271 Rogante Cantu Cesare

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si sono riscontrate difformità

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'appartamento si trova in un contesto edilizio di nuova costruzione tipo residenziale edificato con concessioni edilizie degli anni 2015. Si sviluppa in un contesto ben organizzato con ampi giardini, con rispettive ringhiere e cancelli, oltre che accesso anche ai sotterranei. Tutta l'area è in ottimo stato di manutenzione, sia esternamente che internamente gli edifici, sono composti da ottime rifiniture. L'appartamento si trova da un piano secondo ed è rivolto ai giardini interni. Ad esso si accede sia dall'ascensore che dal corpo scala. Internamente è composto da un ingresso, un soggiorno ampio, una cucina abitabile che insieme al soggiorno si affacciano su una terrazza. La zona notte è composta da un disimpegno corridoio, da un ripostiglio lavanderia cieco, da un bagno padronale, un secondo bagno e due camere da letto. Quella matrimoniale usufruisce di un balconcino terrazzo. Le rifiniture sono in ordine in particolare vi è una pavimentazione in legno(parquet) e dei rivestimenti in ceramica.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è



provista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: non rilevanti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** naviglio Alzaia.

**Attrazioni storiche:** naviglio Alzaia.

**Principali collegamenti pubblici:** Tram - metro pochi minuti di passeggiata

**Servizi offerti dalla zona:** Nelle vicinanze si trova un giardino pubblico

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**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:**

Secondo quanto indicato dal proprietario esiste una assegnazione della casa in forma esclusiva al sig. \_\_\_\_\_, più volte si è richiesta copia della stessa omologa di assegnazione, senza esito.

**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 giudiziale attiva; A favore di \_\_\_\_\_, Equitalia per € 100.736,78 contro \_\_\_\_\_

- Ipoteca convenzionale annotata; A favore di \_\_\_\_\_, Banca Po. di Milano Soc. Coop contro \_\_\_\_\_; Derivante da: atto di compravendita e mutuo; Importo ipoteca: € 540.000; Importo capitale: € 270.000; A rogito di Notaio Cesare Cantù in data 22/01/2008 ai nn. 52271/26589

**4.2.2 Pignoramenti:**

Trascrizione del 16-09-2015 – Reg. Part. 58878 Reg. generale 90210 Pubb. Uff. Trib. Milano Rep. 34004 del 12\_08\_2015 – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento Immobili.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Del 31-01-2008 – Reg. Part. 7060 Reg Generale 12971 Pubblico Uff. Cantù Cesare Rep. 52271/26589 del 22\_01\_2008 Atto tra Vivi - Compravendita



Annotazioni del 18-12-2007 -Reg. Part. 39783 Reg. gen 190082 Pubblico Uff. cantù  
Cesare – rep. 51709/26162 del 22-10-2007

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 2.600,00**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Per tale punto si è inoltrata richiesta all'amministratore, la stessa sig.ra Federica Trezza non si è mai resa disponibile, solo dopo circa due mesi di solleciti è pervenuta una nota di un nuovo amministratore nominato. Questo sig. Dacco, pur essendosi messo in contatto, avendo da poco ricevuto il mandato e, non avendo ancora avuto modo di osservare la documentazione di bilanci, ha inviato nota con la quale esprimeva di non essere in grado di dare le indicazioni dovute. Pertanto dalla info assunte, si ipotizza una retta annua di circa € 2.600

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

vendita a rogito di in data ai nn. Rep. 52271 - registrato a Milano in data ai nn. 52271.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Permesso di Costruire

Intestazione: Nuova Costruzione Edificio Residenziale tipo B Via Oberdan

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/01/2015 al n. di prot. 122

Rilascio in data 09/06/2005 al n. di prot. La pratica non è mai stata rilasciata.

Abitabilità/agibilità in data 08/10/2007 al n. di prot. 16812

NOTE: Domanda presentata in data 5-10-07 in atti al 16393 prot. gen da Soc. Damara Srl



**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	In data 31-12-1981, n. 29864/4723 (notaio Claudio Malberti) tra il Comune di Corsico e la società Cantiere Burgo Spa; sec. convenzione tra il Comune di Corsico e la società Progetto Corsico Srl, porta
Estremi delle convenzioni:	atto in data 9-03-2005 n.44149-20093 Notaio Cesare Cantù di Milano
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: secondo quanto osservato e dalla documentazione in possesso, nessuna

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - abitazione**

L'appartamento in ottimo stato di manutenzione è composto da un ingresso che si sviluppa in un apo soggiorno, una cucina abitabile,, entrambi affacciano su un patio/terrazzo, dal soggiorno si accede alla zona notte, composta da un corridoio, una lavanderia due bagni ed due camere da letto, oltre un latro piccolo patio.

I rivestimenti nelle zono notte e soggiorno sono in parquet, mentre per le aree servizi in ceramica, lo stato di manutenzione è ottimo, così come quello delle rifiniture.



**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **127,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza interna di circa: 3

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani su un fianco e 9 su un altro piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e 9 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presente in ottimo stato, necessita di piccole manutenzioni, alla tapparella.

Le tinteggiature sono in ordine pertanto si prevede la tinta solo per necessità di rinfresco immobile.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

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

Solai tipologia: **soletta in c.a. in opera** condizioni: **buone**

- Note: per quanto visibile ad occhio nudo e dalla documentazione

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

- Note: per quanto visibile ad occhio nudo e dalla documentazione

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

- Note: esistono anche le zanzariere poste sul patio

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **klinker** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **klinker** condizioni: **ottime**



Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>ottime</b>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>parabola</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Ascensore	tipologia: <b>oleopneumatico</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: per quanto visibile ad occhio nudo
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: per quanto visibile ad occhio nudo
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: per quanto visibile ad occhio nudo
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>







L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata un' indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative, periodo di difficoltà che ha coinvolto anche le vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento, al momento della vendita. Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Rho, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osmi Borsa Immobiliare e Agenzia Entrate, AGENZIE IMMOBILIARI, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.). Il metodo applicato è il metodo comparativo basato su valori di mercato attualmente praticati in zona per immobili aventi caratteristiche simili; agenzie immobiliari; Banca dati delle quotazioni immobiliari di Milano €/mq – listino Borsa Immobiliare di Milano n. 45– Il semestre 2015 per appartamenti nuovi corrispondenti ad €. 2400/2800; per Valori Agenzia Entrate abitazioni civili Ottimo €/mq. 2350-2750. Il valore di mercato applicato in considerazione dello stato di manutenzione generale dei luoghi (esterno e contesto) e delle sue caratteristiche è di €.2600 mq. per l'abitazione, si è inoltre tenuto conto dell'andamento di vendita e del mercato di vendita delle agenzie immobiliari del territorio Milano e della leggera ripresa del mercato, in linea con quanto osservato.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano ;

Uffici del registro di Milano ;

Ufficio tecnico di Corsico ;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Corsico ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - abitazione. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	115,00	€ 2.500,00	€ 287.500,00
patio	6,00	€ 2.500,00	€ 15.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 302.500,00
Valore corpo			€ 302.500,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 307.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 307.500,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - abitazione	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	121,00	€ 307.500,00	€ 307.500,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5% )	€ 15.375,00
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Dal sopralluogo e dalla verifica della planimetria si può affermare che l'immobile non risulta divisibile

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 287.125,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 215.343,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 287.125,00

Milano 24-05-2016

L'Esperto alla stima  
Arch. Giuseppe Catalano

Si allegano:

Verbale di sopralluogo, atto di proprietà permesso di costruire, Visura storica e planimetria; visura ipotecaria, Risposta ag. Entrate, Risposta condominio Corsico, Valori Ag. Entrate+OMI, Onorario del Ctu

