

---

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

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **592/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06:02:2018 ore 09:50

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONA CATERBI**

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

**Esperto alla stima:** Arch. Emanuela di Tocco  
**Codice fiscale:** DTCMNL57A54F205C  
**Studio in:** Via A. Vivaldi 4/32 - Garbagnate Milanese (MI)  
**Telefono:** 0299027512 - 3356249115  
**Email:** archditocco@alice.it  
**Pec:** ditocco.6212@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Della Liberazione 11/12 – Peschiera Borromeo (Milano) – 20068

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 72, particella 37, subalterno 2

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Della Liberazione 11/12 – Peschiera Borromeo (Milano) – 20068

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Possesso:** Occupato dai debitori e dai figli minori

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Della Liberazione 11/12 – Peschiera Borromeo (Milano) – 20068

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Della Liberazione 11/12 – Peschiera Borromeo (Milano) – 20068

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Creditori Iscritti:** Banca Nazionale del Lavoro (creditore procedente)

Supercondominio Cortina e Condominio Cortina R2 (creditore intervenuto) per un importo di €. 12.725,66 per capitale, spese ed interessi

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Della Liberazione 11/12 – Peschiera Borromeo (Milano) – 20068

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Della Liberazione 11/12 – Peschiera Borromeo (Milano) – 20068

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento



Misure Penali: NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Della Liberazione 11/12 – Peschiera Borromeo (Milano) – 20068

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Della Liberazione 11/12 – Peschiera Borromeo (Milano) – 20068

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** €.197.000,00 (centonovantasettemila/00)

**Beni in Peschiera Borromeo (Milano)**

Frazione: Zelofoamagno

Via Della Liberazione 11/12

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo:** Appartamento.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Della Liberazione 11/12 – Peschiera Borromeo (Milano) – 20068**

**Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di**

**- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale:**

**50/100 di**

**- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale:**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

foglio 72, particella 37, subalterno 2, indirizzo Via Della Liberazione 11/12, piano 1-S1, Comune Peschiera Borromeo, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 114 mq., rendita € 526,79

**Derivante da:**

Scrittura privata del 26/05/1998, protocollo n. 692006, Voltura in atti dal 16/07/2001, repertorio n. 66236 – Rogante: Soana di San Donato Milanese



**Confini da nord in senso orario:**

**Appartamento:** da un lato appartamento n.3 e scale comuni, da un secondo lato appartamento n.1 e parti comuni, dagli altri due lati parti comuni.

**Cantina:** da un lato cantina n.6, da un altro lato cortile comune, da un terzo lato cantina n.4 e dall'ultimo lato corridoio comune.

**Conformità catastale:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

E' stato demolito il tavolato tra l'ingresso e il locale soggiorno ed è stata ridotta la profondità del corridoio da cm. 120 a cm. 95.

**Regolarizzabile mediante:**

Presentazione di nuova planimetria catastale.

Costi per la presentazione di nuova scheda catastale: circa **500,00 euro**.

**Note sulla conformità catastale:**

La scheda catastale, del 28/05/2008, presentata a seguito diversa distribuzione degli spazi interni e corrispondente alla D.l.A. n. 005632 DEL 02/03/1998, non è conforme allo stato dei luoghi.

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

La Via Della Liberazione è ubicata nella frazione di Zeloфорamagno del Comune di Peschiera Borromeo e si affaccia sulla S.P. 415 ex Strada Statale Paullese.

La zona è contraddistinta da complessi immobiliari a destinazione residenziale edificati nella metà degli anni Settanta.

La zona è servita dai servizi primari alla residenza, quali negozi, supermercati e scuole.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:**

Centro Commerciale a circa 1 chilometro di distanza

Ufficio Postale a circa 600 metri di distanza

Farmacia a circa 500 metri di distanza

Scuola dell'Infanzia a circa 300 metri di distanza

Scuola Primaria a circa 850 metri di distanza

Scuola Secondaria a circa 1 chilometro di distanza

Municipio a circa 2,4 chilometri di distanza

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laghetto Azzurro a circa 700 metri di distanza

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:**

Autobus Linea K524 a circa 700 metri di distanza

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in** Via Della Liberazione 11/12 – Peschiera Borromeo (Milano) – 20068

Occupato dai debitori e dai figli minorenni



#### 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:* nessuna

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

###### 4.2.1 *Iscrizioni:*

###### - **Ipoteca volontaria attiva**

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. contro

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Enrico Masini in data 27/11/2012 rep. n. 5323/2977, iscritta all'Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 03/12/2012 ai nn. 118686/20195  
Importo ipoteca: €. 400.000,00 - Importo capitale: €. 200.000,00

###### - **Ipoteca giudiziale attiva**

A favore di Supercondominio Cortina di Via Della Liberazione 11/13 di Peschiera Borromeo e Condominio Cortina R2 di Via Della Liberazione 11/12 contro  
derivante da: Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 03/04/2015 al n. 8841/2015 e iscritta all'Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 09/11/2015 ai nn. 110995/19899  
Importo ipoteca: €. 12.000,00 - Importo capitale: €. 9.678,66

**Dati precedenti relativi al corpoi:** Appartamento

###### 4.2.2 *Pignoramenti:*

###### - **Pignoramento**

a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. contro

, per atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 02/03/2017 al n. 5864 e trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 28/03/2017 ai nn. 35349/23037

**Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento

###### 4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

###### 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:

**Identificativo corpo: Appartamento**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Peschiera Borromeo (Milano) - 20068, Via Della Liberazione 11/12**

Lo stabile dove risiedono i \_\_\_\_\_ fa parte di un edificio che ha una gestione condominiale a se stante, denominato Condominio Cortina R2 e di un Supercondominio che comprende tre stabili (R1 – R2 – R3) per quanto concerne le spese delle parti comuni, la gestione del teleriscaldamento e dell'acqua.

### Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile riferite all'appartamento:

Circa €. 4.050,00 annui per il Condominio Cortina R2 e il Supercondominio.

### Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:

Le spese condominiali insolute di gestione ordinaria degli ultimi due anni, scadute al 15/02/2018 ammontano a circa €. 8.096,00 (che sono state decurtate dal valore di vendita del lotto).

L'ammontare totale delle spese insolute relative al Condominio Cortina Sud R2 è di €. 4.952,37.

L'ammontare totale delle spese insolute relative al Supercondominio Cortina Sud R1 – R2 – R3 è di €. 21.914,31.

### Millesimi di proprietà:

Condominio Cortina R2 – spese di gestione: millesimi 33,56

Supercondominio Cortina R1 – R2 – R3 – spese generali: millesimi 36,73

### Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

### Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

### Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

### Note indice di prestazione energetica:

L'obbligo di allegazione di APE (Attestato di Prestazione Energetica) è escluso per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari, conseguenti a procedure esecutive, secondo quanto previsto al punto 10.4 del decreto Regionale n. 6480 del 30/07/2015.

### Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

### Avvertenze ulteriori: nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Proprietario nel ventennio:

\_\_\_\_\_ – per la quota di 1/2 di piena proprietà  
\_\_\_\_\_ - per la quota di 1/2 di piena proprietà

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Massimo Napolitano, in data 08/01/1989, repertorio n. 9633/1735, trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 24/01/1989, ai nn. 8902/7094.

dal **28/03/1997** al **19/06/1998**



**Attuali Proprietari:**

- per la quota di 1/2 di piena proprietà  
per la quota di 1/2 di piena pro-

prietà

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Andrea Soana, in data 26/05/1998, repertorio n. 66236, trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 19/06/1998, ai nn. 48671/35402.

dal **26/05/1998** ad **oggi**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Peschiera Borromeo (Milano) - 20068, Via Della Liberazione 11/12**

Numero pratiche:

Licenza Edilizia n. 44/1974

Intestazione: IMMOBILIARE CORTINA SUD s.r.l.

Tipo pratica: Licenza edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/09/1975 – Atti: 1617/74

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 147/1979

Intestazione: IMMOBILIARE CORTINA SUD s.r.l.

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: per completare i manufatti costruiti in difformità alla Licenza Edilizia 44/1974

Oggetto: variante

Rilascio in data 27/09/1979 – Atti: 7396/79

Abitabilità/agibilità: Rilasciata in data 05/02/1982

Denuncia di Inizio Attività n. 005632/1998

Intestazione:

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Modifiche interne

Oggetto: variante

Presentata in data 02/03/1998 – Atti: 005632

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

E' stato demolito il tavolato tra l'ingresso e il locale soggiorno ed è stata ridotta la profondità del corridoio da cm. 120 a cm. 95.

Regolarizzabile mediante:

Presentazione di pratica edilizia a parziale sanatoria senza opere.



Descrizione delle opere da sanare:

Deve essere presentata una nuova pratica edilizia per la corretta rappresentazione grafica dello stato attuale.

Per tale operazione si ritiene, allo stato attuale di poter indicare solo quanto previsto dalla Legge 380/2001, che prevede all'art. 37 comma 4, l'applicazione di un'oblazione di circa €.1.000, 00 più diritti di segreteria, che comunque verrà stabilita dal Responsabile del procedimento, al momento della presentazione della pratica (oneri, oggi, non preventivabili dal Comune).

Per la presentazione di tale pratica occorrerà conferire incarico ad un Tecnico abilitato, per cui si prevede un importo relativo alle competenze di circa Euro 800,00 + oneri fiscali.

Oneri Totali: **€. 1.800,00**

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

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento**

L'edificio, edificato alla fine degli anni Settanta, è costituito da un corpo di fabbrica di sette piani fuori terra, sorretto da pilastri a vista (detti in gergo pilotis) senza tamponamento. Il piano terra tutto aperto è occupato solo dal vano scala e dal vano ascensore.

Tutte le facciate sono rivestite da piastrelle in klinker ceramico ad eccezione del piano terra e delle facciate prospicienti le balconate che sono intonacate.

Le facciate si presentano in buono stato di conservazione. Il portone di ingresso al fabbricato, solo pedonale è in alluminio e vetro. All'esterno è presente il citofono funzionante.

L'accesso all'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, avviene dalla scala condominiale. L'appartamento ha affaccio sul cortile condominiale.

L'edificio è provvisto di ascensore e non c'è servizio di portineria.

L'unità immobiliare, ubicata al primo piano è composta da cucina, soggiorno/pranzo direttamente accessibile dall'ingresso, due camere, due bagni, corridoio di disimpegno nella zona notte, ripostiglio e balconi.

Fa parte dell'unità immobiliare anche la cantina posta a piano interrato.

La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di circa mq. 118,00

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

E' posto al piano: Primo





L'edificio è stato costruito nel: 1979  
 L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998  
 ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90  
 L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi: materiale: c.a. – condizioni: discrete (presenti solo dal primo piano)

Copertura: piana, a lastrico solare

Scale: tipologia: a rampe parallele – materiale: c.a. – ubicazione: interna  
 Servoscala: assente – condizioni: buone

Solai: tipologia: probabilmente in laterocemento

Strutture verticali: materiale: C.A. e tamponamenti in laterizio

Travi: materiali: C.A.

**Componenti edilizie e costruttive**

Infissi esterni: tipologia: a battente - materiale: legno con doppio vetro –  
 protezione: tapparelle in plastica – condizioni: buone

infissi interni: tipologia: a battente – materiale: legno e vetro – condizioni: buone

Pareti esterne: rivestimento: parte in intonaco e parte in klinker – condizioni: buone –  
 coibentazione: assente

Porta ingresso al condominio: tipologia: anta a battente – materiale: alluminio e vetro  
 apertura: elettrica – condizioni: buone

Plafoni: materiale: gesso – condizioni: buone

Porta ingresso Appartamento: tipologia: blindata – condizioni: buone

Pavimentazione interna: materiale: piastrelle in ceramica – condizioni: buone

Rivestimento: ubicazione: bagni – materiale: ceramica – condizioni: buone

Rivestimento: ubicazione: cucina – materiale: ceramica – condizioni: buone

Scale: posizione: interna – rivestimento gradini: travertino – condizioni: buone

**Impianti:**

Ascensore: Presente



Citofonico:	tipologia: audio
Condizionamento:	presente nel soggiorno e nelle camere
Elettrico: Fognatura:	tipologia: sottotraccia – tensione: 220V – condizioni: sufficienti recapito: collettore o rete comunale
Gas:	tipologia: sottotraccia – alimentazione: metano – condizioni: buone
Idrico:	tipologia: sottotraccia – alimentazione: diretta da rete comunale
Termico:	tipologia: centralizzato – alimentazione: metano – diffusori: termosifoni In ghisa con valvole termostatiche - condizioni: buone
Acqua calda sanitaria:	tipologia: generatore centralizzato
Antenna collettiva:	tipologia: rettilinea

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Probabilmente risalente alla ristrutturazione del 1998
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	funzionante
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI - Split nelle camere e nel soggiorno
--	---

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
--	----



Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza totale è stata determinata considerando la superficie reale dell'appartamento al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari. La superficie della cantina è stata considerata al 25% della superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	Sup. lorda di pavimento	110,70	1,00	110,70
Balcone soggiorno	Sup. lorda esterna	14,67	0,30	4,40
Balcone	Sup. lorda esterna	4,40	0,25	1,10
Cantina	Sup. lorda di pavimento	7,20	0,25	1,80
<b>Totale</b>		<b>136,97</b>		<b>118,00</b>

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

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando i beni oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto. Si è assunto come termine di confronto, per gli immobili, il parametro superficie lorda commerciale, oltre a parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'edificio, delle dotazioni dello stesso, della funzionalità degli spazi disponibili, dello stato di manutenzione e qualità delle infrastrutture dell'area. La superficie commerciale lorda vendibile è stata calcolata al lordo dei muri esterni perimetrali e sino alla mezzaria di quelli confinanti con altre unità immobiliari.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;  
 Ufficio tecnico di Peschiera Borromeo;  
 Agenzie immobiliari: della zona;  
 Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio del 1° semestre 2017  
 Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia del 1° semestre 2017



**8.3 Valutazione corpi:****Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	110,70	€. 1.850,00	€. 204.795,00
Balconi	5,50	€. 1.850,00	€. 10.175,00
Cantina	1,80	€. 1.850,00	€. 3.330,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 218.300,00
Valore corpo			€. 218.300,00
Valore complessivo intero			€. 218.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 109.150,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	118,00	€. 218.300,00	€. 109.150,00

**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%) €. 10.915,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: €. 8.096,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €. 2.300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: €. 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 196.989,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €. 197.000,00

**Allegati**

ALLEGATO 1: Fotografie esterne ed interne

ALLEGATO 2: Visura, planimetria catastale appartamento, estratto mappa

ALLEGATO 3: Pianta appartamento in scala 1:100

ALLEGATO 4: Atto di provenienza

ALLEGATO 5: Ispezioni ipotecarie

ALLEGATO 6: Certificato storico di residenza, stato di famiglia ed estratto matrimonio

ALLEGATO 7: Copia licenza edilizia, concessione in sanatoria, certificato di abitabilità e D.I.A.

ALLEGATO 8: Estratto conto spese condominiali

ALLEGATO 9: Dichiarazioni di conformità

Data:

04-01-2018

L'Esperto alla stima  
Arch. Emanuela di Tocco

