

GIOVANNI CONTE
ARCHITETTO

VIA FLAVIO GIOIA, 3 – 20063 CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) – Tel / Fax: 02.921.197.08
e-mail archiconte@libero.it

Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO VIA MAZZINI, 23**
con Avv. Gianfranco DI RADO

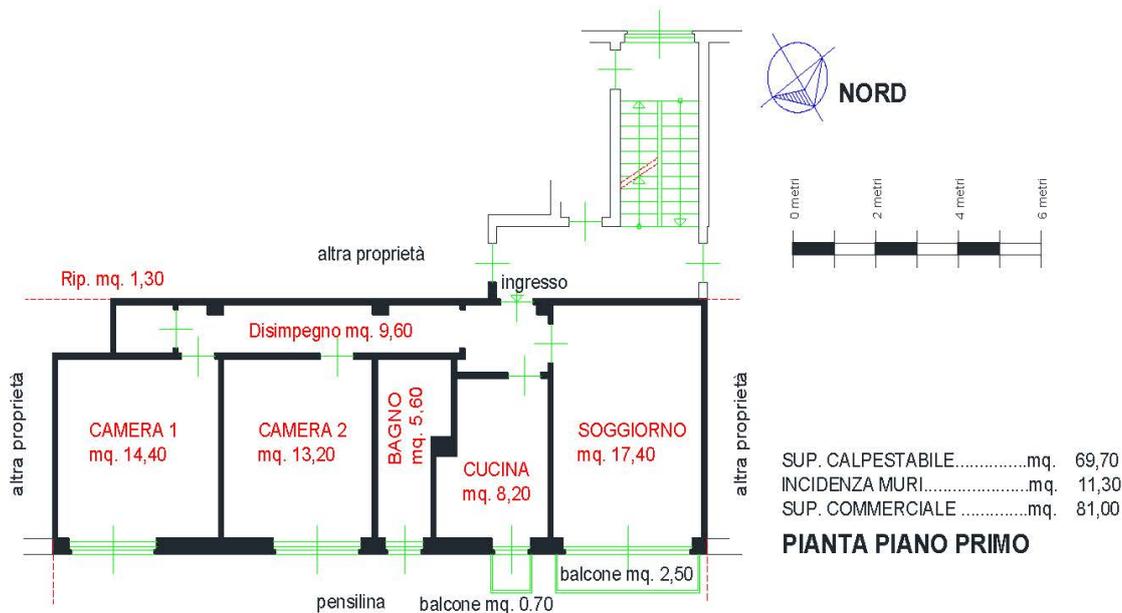
contro: **[REDACTED]** nata a **[REDACTED]**
cod. Fisc.: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **295/2018**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
28.11.2018 ore 11,10

Giudice delle
esecuzioni:

Dott.ssa Simona CATERBI



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 01 APPARTAMENTO Via Giuseppe MAZZINI, 23 – TREZZANO S/NAV. (MI) - piano PRIMO/QUARTO

Tecnico Incaricato: arch. giovanni conte

iscritto all' Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. **6406**

iscritto all' Albo del Tribunale al n. **9022**

C.F. **CNT GNN 45D06 L157K** – P.IVA: **0317 837 0965**

con studio in Cernusco Sul Naviglio (MI) – Via Flavio Gioia n.3

Telefono / Fax **02/921,197.08** - Cellulare: **346/183.27.20**

e-mail: archiconte@libero.it

INDICE ARGOMENTI TRATTATI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI
2. DESCRIZIONE SOMMARIA
3. STATO DI POSSESSO
4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
7. PRATICHE EDILIZIE
8. CERTIFICAZIONI
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

RIEPILOGO DEI BENI

DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE: Censito al NCEU del Comune di MILANO

<i>Unità Immobiliare</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Catastale</i>	<i>Rendita</i>
APPARTAMENTO	8	1	112	A/3	7	5,5 vani	89 mq.	€ 482,89

Via Giuseppe MAZZINI, 23 - piano: PRIMO / QUARTO

Proprietà Esclusiva o Quota Indivisa: **ESCLUSIVA**

- Immobile Libero o Occupato: **LIBERO.**

Valore Immobile Libero e Occupato: **LIBERO euro 107.000,00**

OCCUPATO euro 91.000,00

- Impedimento alla Vendita: **NESSUNO**



**Unità Immobiliare ad uso APPARTAMENTO
sito in TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI)
Via Giuseppe MAZZINI, 23
piano: PRIMO / QUARTO
Lotto 01**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Unità Immobiliare ad uso **APPARTAMENTO** nel Comune di TREZZANO SUL NAVIGLIO in Via Giuseppe MAZZINI, 23 facente parte di un complesso residenziale con portineria gravante in p.zza San Lorenzo 15. Posto al piano PRIMO con solaio al piano QUARTO.

L'unità immobiliare si compone di: INGRESSO/DISIMPEGNO; SOGGIORNO; CUCINA, 2 CAMERE, BAGNO, RIPOSTIGLIO

Sviluppa una superficie commerciale lorda di circa mq. **81,00.** + ACCESSORI

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

██████████ nata a ██████████

cod. Fisc.: ██████████

per la quota di 1000/1000 complessiva del diritto di proprietà

descrizione APPARTAMENTO:

Foglio **8**; Mapp. **1**; Sub. **112**; Cat **A/3**; classe **7**; consistenza **5,5 vani.**; Sup. Catastale; **89 mq.**, rendita **€ 482,89**; **Via Giuseppe MAZZINI, 23** - piano: **PRIMO** e **SOLAIO** al piano QUARTO

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE DEL 09.11.2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Coerenze: da nord in senso orario:

APPARTAMENTO: altra proprietà sub 13, vano scala; altra proprietà sub 11; area comune (tettoia); altra proprietà sub 10.

SOLAIO: corridoio comune; altra proprietà sub 15; area comune (tettoia); altra proprietà sub. 11.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: CENTRALE, quartiere Zincone; adiacente alla piazza San Lorenzo. zona di sicuro interesse per la sua forte espansione urbanistico/residenziale, dovuta alla costruzione negli anni ' 60 della nuova Strada Statale Nuova Vigevanese.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale / Uffici / Commerciale.

Servizi offerti dalla zona: istruzione primaria e secondaria, supermercato e qualsiasi tipo di negozi al dettaglio.

Collegamenti pubblici: Varie linee di autotranviarie, gestite da ATM, collegano ai quartieri limitrofi e al centro di Milano,

3. STATO DI POSSESSO

Attualmente l'immobile risulta essere OCCUPATO dall' esecutata, quindi è da considerarsi **LIBERO**, fruendo della condizione di disporre della liberazione dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali, altre trascrizioni pregiudizievoli **non conosciute**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali: **non conosciute**.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **non conosciuti**.
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **non conosciute**.

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

4.2.1. Iscrizione di ipoteca volontaria:

Derivante da garanzia di mutuo concesso a rogito notaio GIORDANO ANGELO in data **22.09.2010** rep. n. 70208/35642 iscritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data **29.09.2010** NN. **118873/28041**
Capitale euro: 190.000,00 – totale euro 285.000,00 - durata 30 anni.

a favore: **BANCA POPOLARE DI MILANO – SOC. COOP. A R.L.**
con sede in MILANO, PIAZZA MEDA cod. FISC.: 00715120150

contro: [REDACTED] nata a [REDACTED]
cod. Fisc.: [REDACTED]

per la quota di 1000/1000 complessiva del diritto di proprietà



4.2.2. pignoramento:

Derivante da ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Milano in data **22.01.2018**, rep. n. **658**

TRASCRIZIONE presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data del **23 febbraio 2018** nn. **23448/15427**

a favore: CONDOMINIO VIA MAZZINI, 23
TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) cod. fisc.: 801 920 80 150

contro: [REDACTED] nata a [REDACTED]
cod. Fisc.: [REDACTED]

per la quota di 1000/1000 complessiva del diritto di proprietà

4.2.3. Altre trascrizioni: NON RILEVATE.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: NON RILEVATE.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistico - edilizia: CONFORME

- Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori in data 15.11.1961 (V.re allegato)
- Autorizzazione di Abitabilità in data 22.08.1963 (V.re allegato)

4.3.2. Conformità catastale: SI RILEVA LA CONFORMITÀ TRA LO STATO DI FATTO E LA SCHEDA CATASTALE.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese Condominiali in arretrato (V.re allegato)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario: [REDACTED] nata a [REDACTED]
cod. Fisc.: [REDACTED]
in forza di atto di compravendita a firma Notaio GIORDANO ANGELO
in data **22.09.2010** Rep. n. **70207/35641**
trascritto presso la **Conservatoria dei RR. II di Milano 2**
in data **28.09.2010** ai nn. **118872/70824** acquisto da [REDACTED]
[REDACTED] cod. Fisc.: [REDACTED]
per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 In data anteriore al ventennio l'immobile risulta di proprietà:

- al Signor [REDACTED]



- alla Signora [REDACTED] pervenne in forza di atto di compravendita a firma Notaio D'ORO LAMBERTENGI VINCENZO in data **19.05.2003** Rep. n. **108482** **trascritto** presso la **Conservatoria dei RR. II di Milano 2** in data **23.05.2003** ai n.ri **79674/49576** acquisto da [REDACTED] per la quota di 500/1000 ciascuno
- [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Comunicazione Edilizia

ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, che l'immobile in oggetto **è stato** edificato ANTERIORMENTE il **1° settembre 1967** e che successivamente a tale data **NON SONO** state apportate modifiche che avrebbero richiesto provvedimenti autorizzativi.

8.0 CERTIFICAZIONI

8.1 Certificazione Energetica

ai sensi della vigente normativa in materia di cui al D. L.vo n. 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09. **NON RICHIESTA**

8.2 Documentazione

amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37. **NON PRESENTE.**

Descrizione appartamento di cui al punto 1

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Unità Immobiliare ad uso **APPARTAMENTO** nel Comune di TREZZANO SUL NAVIGLIO in Via Giuseppe MAZZINI, 23 facente parte di un complesso residenziale con portineria gravante in p.zza San Lorenzo 15. Posto al piano PRIMO con solaio al piano QUARTO. L'unità immobiliare si compone di: INGRESSO/DISIMPEGNO; SOGGIORNO; CUCINA, 2 CAMERE, BAGNO, RIPOSTIGLIO Sviluppa una superficie commerciale lorda di circa mq. **81,00.** + ACCESSORI

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:



GIOVANNI CONTE
ARCHITETTO

██████████ nata a ██████████ il ██████████
cod. Fisc.: ██████████
per la quota di 1000/1000 complessiva del diritto di proprietà

descrizione APPARTAMENTO:

Foglio **8**; Mapp. **1**; Sub. **112**; Cat **A/3**; classe **7**; consistenza **5,5 vani.**; Sup. Catastale; **89 mq.**, rendita **€ 482,89**; **Via Giuseppe MAZZINI, 23** - piano: **PRIMO** e **SOLAIO** al piano QUARTO

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE DEL 09.11.2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Coerenze: da nord in senso orario:

APPARTAMENTO: altra proprietà sub 13, vano scala; altra proprietà sub 11; area comune (tettoia); altra proprietà sub 10.

SOLAIO: corridoio comune; altra proprietà sub 15; area comune (tettoia); altra proprietà sub. 11.

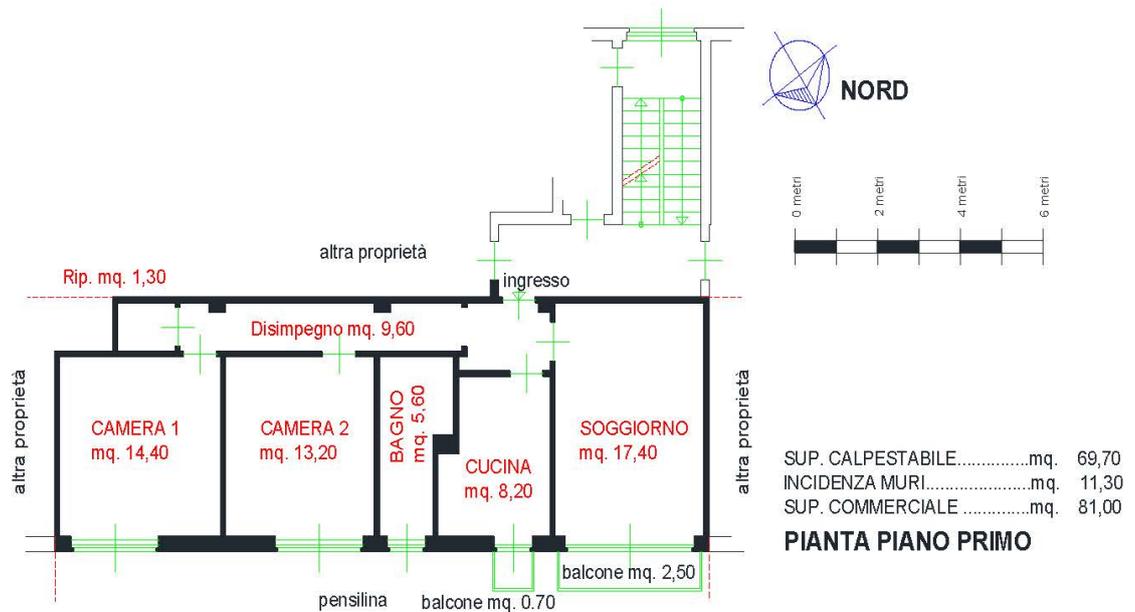
Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

<i>Unità Immobiliare</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>catastale</i>	<i>Rendita</i>
APPARTAMENTO	8	1	112	A/3	7	5,5 vani	89 mq	€ 482,89

Via Giuseppe MAZZINI, 23 – TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI)– piano: PRIMO/QUARTO

L'edificio è stato edificato ANTERIOLMENTE al 1° settembre 1967

altezza interna: di metri 3,15



Le dimensioni dei locali sono da considerarsi indicative, esse sono state ricavate dalla scheda catastale scala 1:200 (in allegato). Superficie



GIOVANNI CONTE
ARCHITETTO

calcolata al lordo delle pareti: interne ed esterne 100% a confine con altre proprietà 50%. La vendita viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato attuale con tutte le pertinenze attive e passive anche non apparenti.

Il Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Lorda.	Esposizione	Condizioni
PIANO PRIMO					
SOGGIORNO	17,40	1,00	muri	SUD	DISCRETE
CUCINA	8,20	1,00	"	SUD	"
CAMERA 1	14,40	1,00	"	SUD	"
CAMERA 2	13,20	1,00	"	SUD	"
DISIMPEGNO	9,60	1,00	"	interno	"
BAGNO	5,60	1,00	"	SUD	"
RIPOSTIGLIO	1,30	1,00	"	interno	"
TOTALE PARZIALE	69,70		81,00		
Accessori e pertinenze					
BALCONE 1	2,50	0,50	1,25	SUD	DISCRETE
BALCONE 2	0,70	0,50	0,35	SUD	"
SOLAIO	5,00	0,33	1,60		
Totale Generale			85,20		

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni (struttura):	materiale: PILASTRI E/O PLATEA PLINTI IN C.A. condizioni: NON RILEVABILI
Strutture verticali (struttura):	materiale: PILASTRI IN C.A. condizioni: UNIFORMI
Travi (struttura):	materiale: IN CEMENTO ARMATO condizioni: UNIFORMI
Solai (struttura):	tipologia: MISTI IN LATERIZIO E CALCESTRUZZO condizioni: UNIFORMI
Muratura (tamponamenti):	tipologia: NON RILEVABILE condizioni: NON RILEVABILI
Copertura:	tipologia: A FALDE INCLINATE condizioni: NON RILEVABILE
Scala:	tipologia: RAMPA DOPPIA materiale: CEMENTO CON RIVESTIMENTO DI MARMO servo scala: IN LEGNO condizioni: DISCRETE



GIOVANNI CONTE
ARCHITETTO

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancellotto/Portone primo ingresso:</i>	Tipologia: DOPPIA ANTA IN METALLO E VETRO Condizioni: DISCRETE
<i>Serramento ingresso Appartamento</i>	Tipologia: DI SICUREZZA Condizioni: DISCRETE
<i>Infissi esterni:</i>	Tipologia: PVC COLORE BIANCO CON DOPPI VETRI Tapparella: PLASTICA Condizioni: BUONE
<i>Manto di Copertura</i>	tipologia: NON RILEVABILE condizioni: NON RILEVABILE
<i>Protezioni esterne:</i>	Tipologia: INTONACO TIPO GRAFFIATO Condizioni: DA SISTEMARE
<i>Plafoni:</i>	Materiale: RASATURA A GESSO Condizioni: DISCRETE
<i>Pareti (interne):</i>	Ubicazione: LOCALI Materiale: INTONACO A CIVILE Condizioni: DA TINTEGGIARE
<i>Pavimento, Rivestimento:</i>	Ubicazione: BAGNO Materiale: PIASTRELLE DI CERAMICA Condizioni: BUONE
<i>Rivestimento, Cucina:</i>	Ubicazione: ANGOLO COTTURA Materiale: PIASTRELLE DI CERAMICA Condizioni: BUONE
<i>Pavimenti:</i>	Ubicazione: SOGGIORNO, DISIMPEGNO,CAMERE Materiale: PIASTRELLE DI CERAMICA 33X33 Condizioni: BUONE
<i>Porta ingresso:</i>	Tipologia: DI SICUREZZA. Condizioni: DISCRETE
<i>Antenna TV:</i>	Tipologia: CONDOMINIALE. Condizione: FUNZIONANTE Certificazione: NON CONOSCIUTA.
<i>Antifurto:</i>	Tipologia: NON PRESENTE.
<i>GAS (Impianto):</i>	Alimentazione: GAS PER CALDAIA ACQUA CALDA Condizioni: NON RILEVABILI. Certificazioni: V.RE ALLEGATO.



GIOVANNI CONTE
ARCHITETTO

- Elettrico (impianto):* Tipologia: **SOTTOTRACCIA, TENSIONE: 220V.**
Condizioni: **NON CONOSCIUTE**
Certificazioni: **NON CONOSCIUTE.**
- Fognatura (impianto):* Tipologia: **NON CONOSCIUTA**
Condizioni: **NON CONOSCIUTE.**
Certificazioni: **NON CONOSCIUTE.**
- Telefonico (impianto):* Tipologia: **NON PRESENTE.**
Centralino: **NON PRESENTE.**
- Citofonico (impianto):* Tipologia: **AUDIO.**
Condizioni: **FUNZIONANTE.**
Certificazione: **NON CONOSCIUTA.**
- Idrico (impianto):* Alimentazione: **LAVELLI E APPARECCHI SANITARI.**
Condizioni: **FUNZIONANTI.**
- Certificazione energetica:** Tipologia: **NON NECESSARIA.**
- Ascensore(impianto):** Tipologia: **PRESENTE NEL CONDOMINIO.**
Condizioni: **DISCREE**
- Condizionamento (impianto):** tipologia: **NON PRESENTE.**
- Termico (impianto):** tipologia: **CONDOMINIALE A PAVIMENTO**
alimentazione: **GASOLIO.**
rete di distribuzione: **INTERNA.**
diffusori: **TERMOSIFONI IN METALLO.**
condizioni: **FUNZIONANTE.**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

Considerate le CARATTERISTICHE DEL BENE oggetto di valutazione, con ampia disponibilità di informazioni, sufficienti ed attendibili nel MERCATO LOCALE, quali si evincono dall'indagine eseguita nella zona, emerge che il parametro realistico di elezione per la stima del bene è il METODO DEI DATI DI MERCATO. Pertanto è stato adottato, come CRITERIO DI VALUTAZIONE, senza trascurare elementi di aggiustaggio

9.2. Fonti di informazioni:

- Catasto di MILANO.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO
- Ufficio Tecnico del Comune di TREZZANO SUL NAVIGLIO
- Agenzie immobiliari del mercato di TREZZANO SUL NAVIGLIO
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio



GIOVANNI CONTE
ARCHITETTO

- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) **1.400,00**

9.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	APPARTAMENTO + accessori	85,20	€ 119.280,00	€ 119.280,00
			€ 119.280,00	€ 119.280,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dal perito e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

5.964,00

Spese condominiali insolute relative all'anno in corso e nell'anno solare precedente (da verificare V.re Allegato h)

5.930,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: (aggiornamento scheda catastale)

0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: descrizione

L'unità immobiliare, dal punto di vista strutturale ed economico, non risulta essere comodamente divisibile.

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 107.000,00

Il perito
arch. giovanni conte

Cernusco sul Naviglio 10.10. 2018



Allegati annessi al quesito:

- Atto di Provenienza.
- a) Elenco Formalità.
- b) Identificazione dei Beni.
- c) Scheda Catastale.
- d) Visura Storica Immobile.
- e) Certificazione Ipotecaria.
- f) Ispezione Ipotecaria.
- g) Licenza Edilizia e Abitabilità.
- h) Spese Condominiali Insolute
- i) Invio Relazione
- l) Documentazione Fotografica

