

Tribunale di Milano III Sez. Civile

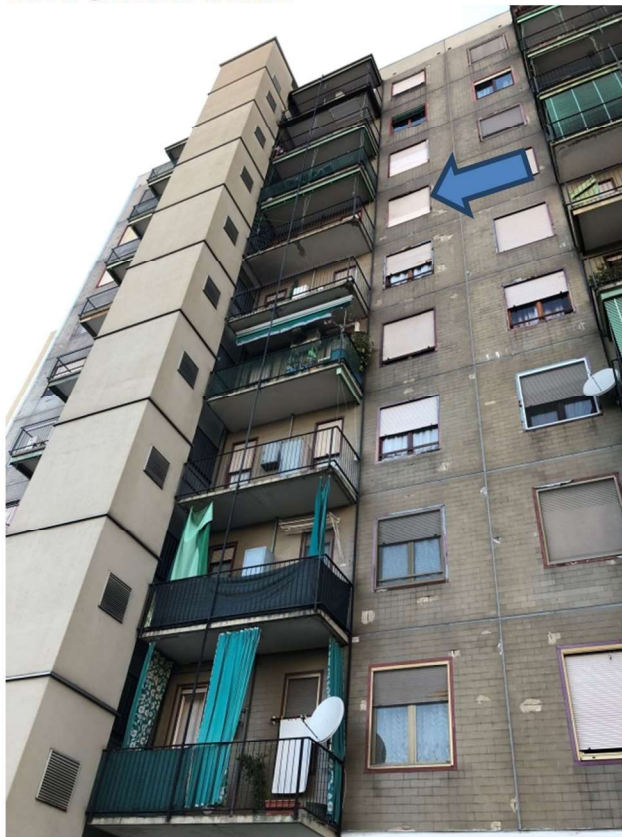
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **Condominio via Copernico n. 9 - Corsico -**
contro: signora [REDACTED]

N° Gen. Rep. **2582/2016**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **05-07-2018 h. 10,00**

Giudice delle
esecuzioni: **dr. sa Caterina Trentini**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE **Lotto 1: appartamento al piano 6° con vano cantina**

aggiornamento del 28/02/2019

TECNICO INCARICATO:
arch. CRISTINA BERNO

CF: BRNCST65R66F205M
con studio in MILANO (Mi) 20124 Piazza della Repubblica, 27
telefono: 0266987957 fax: 0266987957
email: arch.cristinaberno@gmail.com PEC: berno.6279@oamilano.it

INDICE SINTETICO



Lotto 1: appartamento al piano 6° con vano cantina

Dati Catastali

Corpo A (appartamento)

Bene in : via Copernico n. 9 20094 Corsico (MI)

Categoria: cat. A/3 (abitazione di tipo economico)

Dati Catastali: foglio 4, particella 49, subalterno 129

graffato con foglio 4, particella 52, subalterno 12

Detenzione del bene

In occasione del sopralluogo, il 05/04/2018, l'unità immobiliare è libera da persone.

L'appartamento risulta disabitato da circa due anni.

L'alloggio è totalmente arredato.

In data 20/01/2019, ho potuto accedere al vano cantina (posto nel corpo di fabbrica identificato con il mapp. 49), con il custode e con l'ausilio del fabbro. Nel piccolo vano cantina vi sono oggetti di vario tipo.

Contratti di locazione in essere

Non risulta alcun contratto registrato.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 120.000,00 (centoventimila/00 euro)

da occupato € 96.000,00 (novantaseimila/00 euro).

Bene in **CORSICO (Mi)**
Via Niccolò Copernico n. 9
Piano 6° + s1

Lotto 1

(abitazione con vano cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: (ALL. 1,2,3,6)

Corpo A : ABITAZIONE con vano cantina

1.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Corsico (Milano) – via Copernico n. 9 - nel fabbricato 34 –scala D -
Appartamento al piano 6° di tre locali e servizi – sul mappale 52 -
con annesso un vano cantina al piano interrato – sul mappale 49 -.

1.2 Quota e tipologia del diritto

Quota 1/1 di [REDACTED] piena proprietà in regime di separazione dei beni
nata il 23/12/1956 in Chekiang - Cina Repubblica Popolare -,
C.F. HNG [REDACTED]

1.3 Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (ALL. 2)

Intestazione: [REDACTED] nata in Cina Repubblica Popolare il 23/12/1956
C.F. [REDACTED]
proprietà 1/1

Dati identificativi: foglio 4, particella 49, subalterno 129
graffata alla particella 52, graffato al subalterno 12

Dati classamento: Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 5,5,
Superficie Catastale 91 mq, Rendita catastale € 411,87

Indirizzo: via Niccolò Copernico n. 9, piano 6-s1, scala 1

1.4 Coerenze: (ALL. 1, 6)

dell'alloggio che insiste sul mappale 52:

altra unità immobiliare – appartamento n. 78,
cortile,

vano scala, altra unità immobiliare – appartamento n. 76 -,
cortile

- della cantina che insiste sul mappale 49:

altra ditta/cortile (sull'atto d'acquisto viene indicato il mappale 59),
altra unità immobiliare -cantina 130-,
corridoio di accesso,
altra unità immobiliare - cantina interno 34/91-.

NOTA:

coerenze della cantina-> sull'atto d'acquisto viene indicata, tra le varie coerenze, il mappale 59.
Attualmente il mapp. 59 è inesistente come mappale al contorno del mappale 49 in cui vi è la cantina.

2. DETENZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA (ALL. 7)

2.1 Detenzione del bene

In occasione del sopralluogo, il 05/04/2018, l'unità immobiliare (costituita dall'abitazione e dalla cantina) è libera da persone (l'accesso è stato eseguito in presenza del custode e con l'aiuto del fabbro).

2.2 Esistenza contratti di locazione

Non vi è alcun contratto di locazione registrato

(l'ultimo contratto di locazione, stipulato in data 24/07/2010, Registrato a Milano 5 il 28/7/2010 al n. 58/3/2010, durata locazione anni 4 +4, è stato risolto in data 21/02/2013).

L'abitazione, da quanto ho potuto constatare durante il sopralluogo e da informazioni richieste in loco, risulta disabitata da circa due anni.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (ALL. 8)

Dalla relazione notarile a firma del notaio dr. Paolo Coltraro che fa stato fino al 09/11/2016 e da ispezione da me eseguita il 11/04/2018 si evince:

3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale
Nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico:
Nessuno
- Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **Iscrizioni:**

IPOTECA LEGALE a favore di Equitalia Nord s.p.a.

Derivante da: Atto del 06/11/2014 n. 5762/6814

per la quota di 1/1 di piena proprietà

contro: signor ██████████

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Importo capitale: € 199.141,23

Importo totale : € 398.282,46;

Iscritta a Milano 2 in data **10/11/2014 ai nn. 100456/17459.**

- **Pignoramento:**

Pignoramento a favore di: signora Ornella Lucchini

contro: signor ██████████

bene: Corsico foglio 4, mappale 49, sub.129 (manca la graffatura con il mapp.52, sub 12)

per la quota di 1/1 di piena proprietà

derivante da: Atto giudiziario Tribunale di Milano del 11/02/1999 n. 1582

Trascritto a MILANO 2 in data **09/03/1999 ai nn. 20047/14306**

Importo: Lire 5.412.405 oltre ad interessi e spese.

NOTA: **(ALL. 8.1)**

in data 13/01/2003 il giudice dell'esecuzione N. 45544 dichiara estinta la procedura esecutiva ed ordina la cancellazione della Trascrizione del Pignoramento del 09/03/1999 n. 20047/14306.

Sino alla data dell'ultima mia ispezione ipotecaria, eseguita il 11/4/2016, la cancellazione di tale Pignoramento non è stata eseguita.

• **Pignoramento:**

Pignoramento a favore di: Condominio di via Copernico n. 9

contro: signor ██████████

per la quota di 1/1 di piena proprietà

derivante da: Atto giudiziario Tribunale di Milano del 18/10/2016 n. 45812

Trascritto a MILANO 2 in data **09/11/2016 ai nn. 126582/80174**

Importo: € 7.375,32 oltre ad interessi e spese.

- Misure Penali

Nessuna.

- Altre trascrizioni

Nessuna

- Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sull'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva il 11/04/2018 (mediante banca dati SISTER-Agenzia delle Entrate) non rilevando ulteriori gravami.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (ALL. 4)

4.1 Spese di gestione condominiale

Spese medie annue dell'unità immobiliare € 2.400,00 circa

Spese non pagate dall'esecutata sino al 24/04/2018 € 16.688,82

Spese non pagate negli ultimi due anni € 5.000,00 circa

Millesimi unità immobiliare per il super-condominio: 4,56 millesimi proprietà, 4,54 millesimi gestione

Millesimi unità immobiliare del fabbricato: 8,16 millesimi proprietà

Inoltre,

- ✓ il preventivo annuo del condominio è di circa € 500.000,00;
- ✓ nel condominio di via Copernico n. 9 vi sono altri condomini insolventi per € 279.581,86.

4.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Il fabbricato è dotato di servizio di portineria tutti i giorni per l'intera giornata.

4.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

4.4 Attestazione ACE (ALL. 9)

L'Esperto ha effettuato visura presso il CENED (Catasto Energetico Edifici Regionale) al fine di verificare l'esistenza di ACE per l'unità immobiliare oggetto della procedura. Tale ricerca ha consentito di individuare l'attestato n. 15093-000311/10 registrato il 19/07/2010.

4.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili.

5. PROVENIENZA (ALL. 6)

Dalla certificazione notarile in atti del 30/12/2016 che fa stato fino al 9/11/2016 e dall'ispezione ipotecaria da me effettuata il 11/04/2018, si evince:

5.1 Attuale proprietario ante ventennio - dal 30/11/1993 - **ad oggi**

signora [REDACTED] nata il 23/12/1956 in Chekiang - Cina Repubblica Popolare-,
coniugata in regime di separazione dei beni,
C.F. [REDACTED]

proprietario per la quota di 1/1

acquisto dai sigg. BOERCI ETTORE nato a Cura Carpignano (Pv) il 21/12/1946

proprietario della quota di ½ in comunione legale con Bicchierai Rosa,

e BICCHIERAI ROSA nata a Castel Goffredo il 12/05/1946

proprietaria della quota di ½ in comunione legale con Boerci Ettore

in forza di atto di compravendita del 30/11/1993,

notaio dr. Franco Novelli sede Milano rep. 69187,

Registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano in data 13/12/1993 al n. 27489, serie 2V,

TRascritto a Milano in data **23/12/1993** - Registro Particolare **94876**, Registro Generale **64114**.

Prezzo di acquisto dell'unità immobiliare -abitazione- Lire 90.000.000.

5.2 Precedenti proprietari

/

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA (ALL. 5)

6.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (ALL.5)

L'edificio è stato edificato **ante 01/09/1967**,

- Concessione edilizia n. 80/1967 rilasciata il 10/08/1967 Prot. n. 7283/1967
Relativa all'edificio 34 - corrispondente al mappale 52 -,
- Concessione Edilizia n. 79/1967 rilasciata il 10/08/1967 Prot. n. 7284/1967
Relativa all' edificio 33 ed all'esterno corpo box cantine - corrispondenti ai
mappali 48 e 49 -,
- Abitabilità pratica n. 527/71 rilasciata il 05/12/1984.

6.2 Conformità edilizia/catastale

Dal confrontato dello stato dei luoghi con i tipi edilizi messi a disposizione e visionati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Corsico l'unità immobiliare risulta conforme.

6.3 Regolarizzazioni edilizie/catastali

L'unità immobiliare è conforme, non è necessaria alcuna regolarizzazione.

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1 Descrizione generale del quartiere e della zona

In Comune di Corsico

Zona: semi-periferica/periferica

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: edifici multipiano ad uso abitativo,
con attività commerciali/grande distribuzione
(supermercato nelle immediate vicinanze)

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti di superficie:

- autobus linea 64 a 50 metri circa,
- tram linea 14 a circa 1 Km,
- treno (stazione ferroviaria di Corsico - linea PASSANTE S9 - a pochi centinaia di metri)
- collegamento alla rete autostradale/tangenziale Ovest a 3 Km circa (uscita 5 Vigevano /Lorenteggio).

7.2 Caratteristiche edificio

L'edificio in cui vi è l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva fa parte del super-condominio costituito da:

- edifici multipiano di 10 piani ad uso abitativo – costituiti da numerosi vani scala -,
- corpi bassi ad uso box /cantine,
- piccolo fabbricato ad uso portineria.

L'edificio che sul progetto edilizio è identificato con il n. 34

- Condominio Giorgella III - è costituito da 10 piani fuori terra (piano terra a pilotis e spazi comuni con soprastanti 9 piani).

E' stato costruito negli'anni 1967/1971.

Accesso: il condominio ha l'accesso pedonale e carraio da Via Copernico in corrispondenza della guardiola /portineria.

Il cancello carraio è elettrificato.



Ascensore: si (un ascensore per ogni vano scala)

Condizioni generali dello stabile: le facciate sono da sistemare/risanare

(è previsto un fondo di accantonamento per il risanamento delle facciate),

le finiture dei vani scala sono discrete/buone

(sono state deliberate le spese di adeguamento degli impianti ascensore).

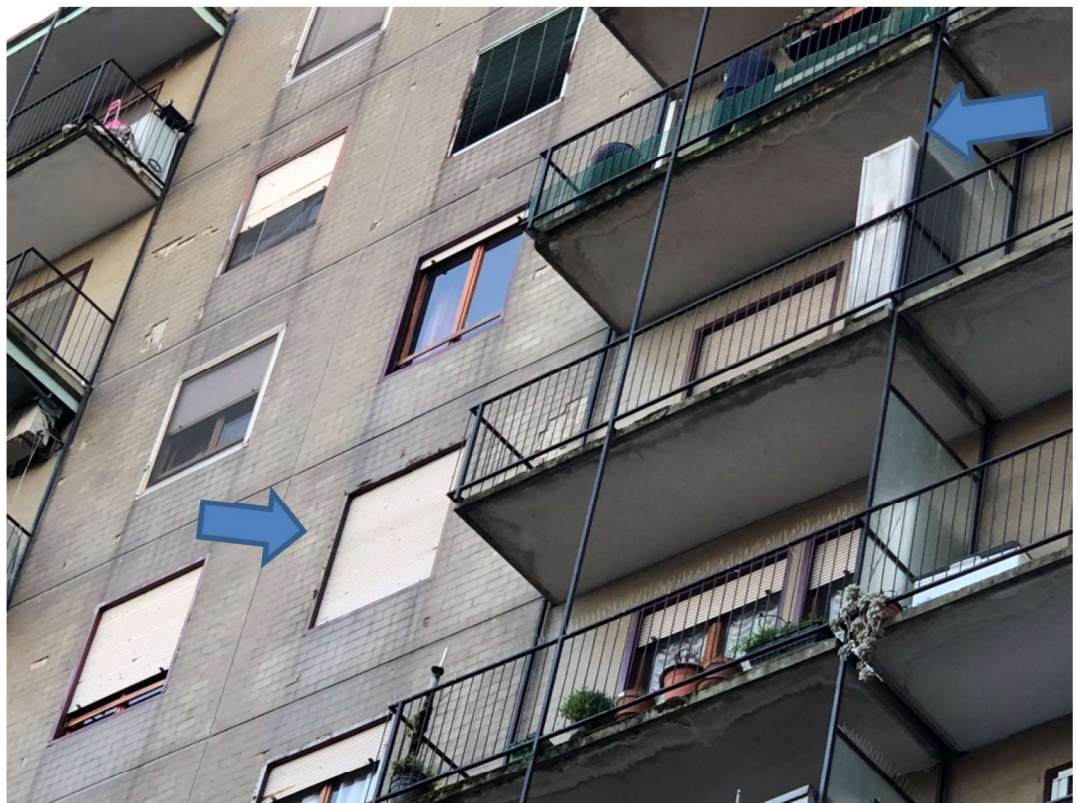
7.3 Componenti edilizi specifici ed impianti degli immobili oggetto della procedura

Struttura: c.a.

Facciate: piastrellate (da risanare, è in programma l'intervento di manutenzione straordinaria)
Vani scala: intonacati e tinteggiati



La parte evidenziata indica l'alloggio oggetto della presente procedura (vista di entrambe le facciate)



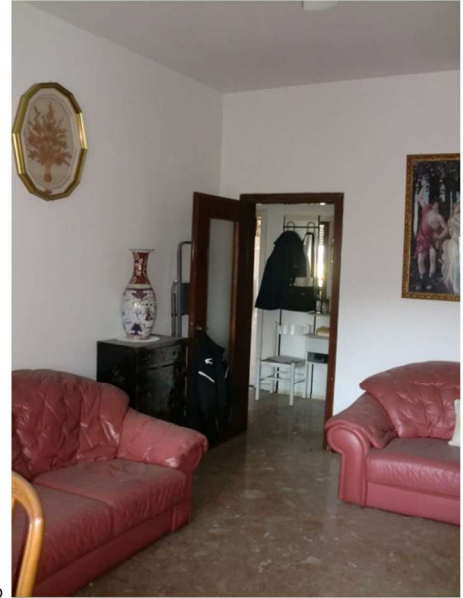
Corpo A: Abitazione
Appartamento al piano 6° di tre locali e servizi
con annesso un vano cantina al piano interrato.

L'alloggio è costituito da:

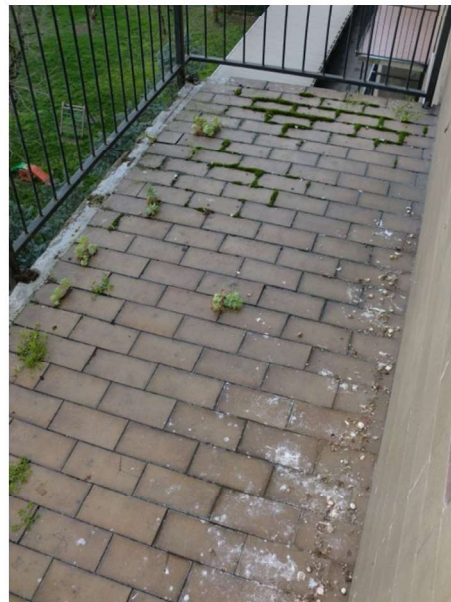
1. ingresso/corridoio distributivo,
2. soggiorno con accesso al balcone,
3. cucina con accesso al balcone,
4. servizio igienico,
5. due camere da letto,
6. ripostiglio.

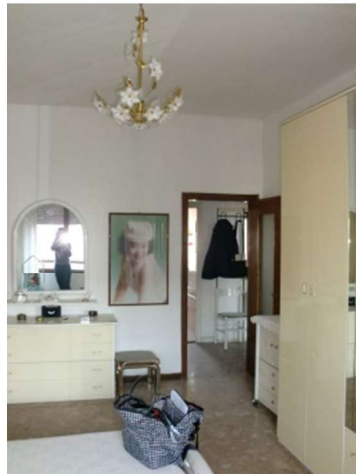


soggiorno



il balcone





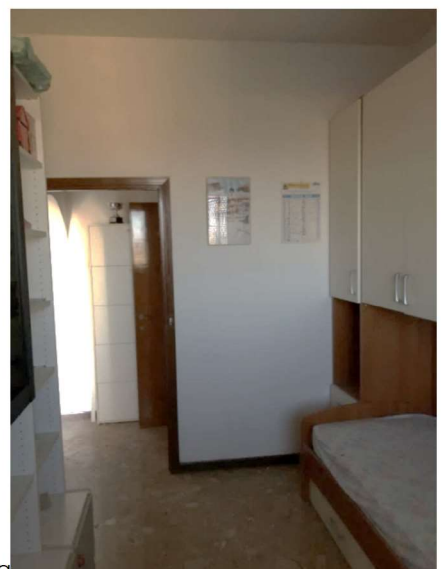
camera matrimoniale



vista dal soggiorno e dalla camera matrimoniale



camera





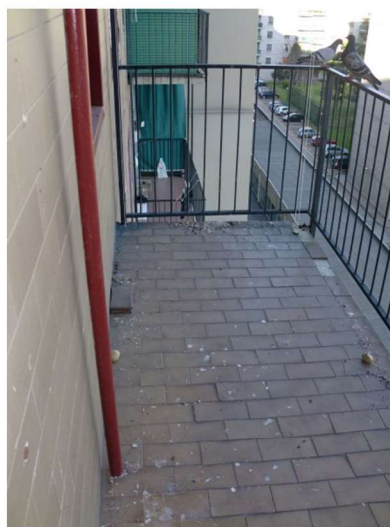
servizio igienico



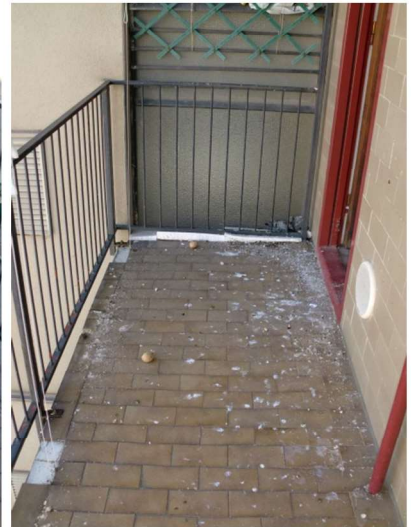
corridoio



cucina

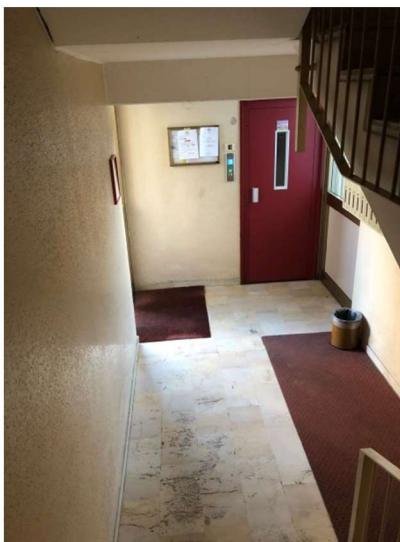


balcone della cucina





Edificio 34>> ingresso scala D



scorcio dell'androne - piano terra -



rampe delle scale (verso l'ingresso alloggi)



pianerottolo/ sbarco ascensore - nell'interpiano
(interpiano tra i piani in cui vi è l'ingresso degli alloggi)

Esposizione: doppia esposizione

Pareti: intonacate e normalmente tinteggiate,

in cucina e bagno rivestimento in piastrelle di colore chiaro sino a cm 1,40/2,00 m,

Pavimenti: ingresso, soggiorno, camere e ripostiglio: in piastrelle marmo -materiale lapideo naturale -.

cucina e servizio igienico: in piastrelle di ceramica colore chiaro,

tutti i pavimenti interni sono in buone condizione di manutenzione.

Pavimenti dei balconi: in piastrelle di piccolo formato

Tali pavimenti sono in cattivo stato di manutenzione.

Infissi esterni: in legno,

con avvolgibili esterni in pvc (si manovrano con con argano e manovella)

Porte interne: in legno e vetro,

Porta d'ingresso blindata,

Impianto videocitofonico: si

Impianto elettrico: sottotraccia,

Impianto idrico: sottotraccia,

Impianto termico condominiale: combustibile a gas metano.

Impianto termico: sottotraccia con radiatori ,

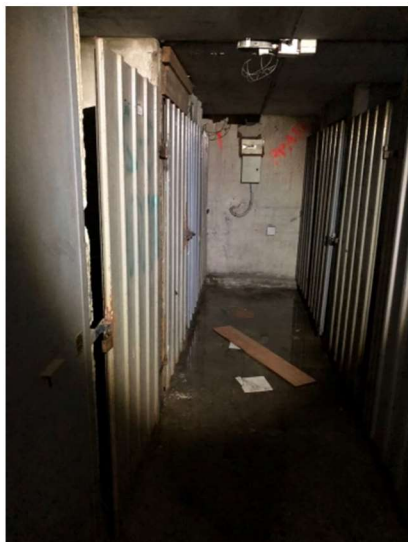
Impianto di condizionamento: assente.

Servizi igienici: n. 1 servizio igienico dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca

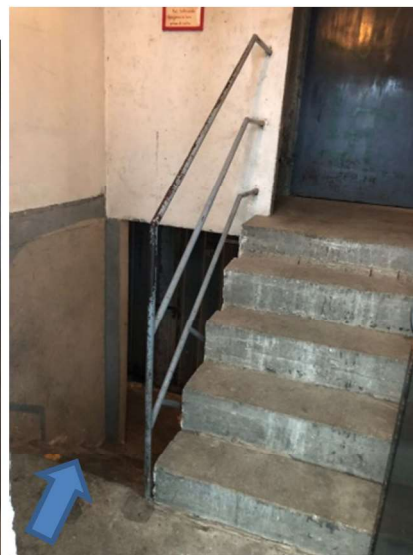
Altezza locali: appartamento altezza m 2,95 circa,
cantina altezza m 2,05 circa.

Condizioni generali del abitazione: buone.

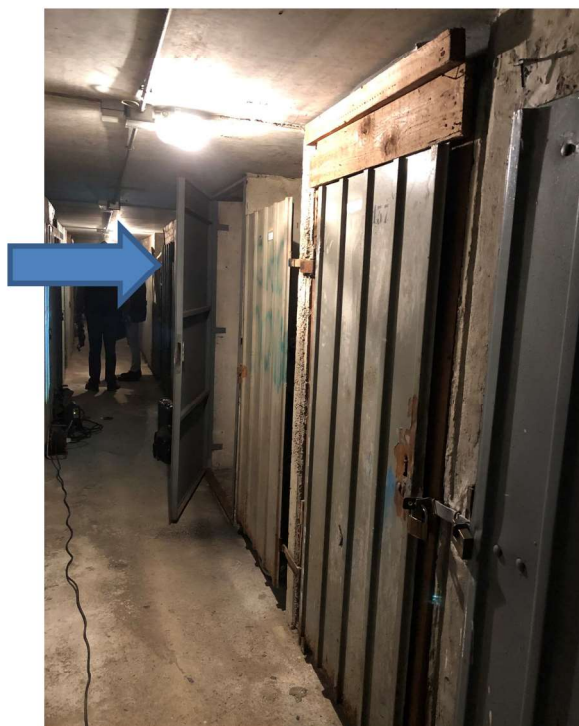
Condizioni generali della cantina: normali.



corridoio cantine il 5/4/2018



scala d'accesso al piano interrato
in cui vi è la cantina (accessorio
dell'unità principale)



corridoio cantine il 25/01/2019



Viste interne del vano cantina il 25/01/2019

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (ALL.1) ed il rilievo planimetrico effettuato dalla scrivente al lordo delle murature interne ed esterne, comprensivo dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Corpo A: abitazione

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie omogeneizzata
abitazione	mq	86,0	100%	86,0
balconi	mq	9,1	50%	4,5
cantina	mq	2,0	25%	0,5
	Totale	97,1		91,0

mq lordi

mq commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto:

- ✓ dell'ubicazione territoriale/zona,
- ✓ dei servizi offerti dalla zona,
- ✓ della destinazione d'uso/ tipologia dell'unità immobiliare,
- ✓ del sistema costruttivo,
- ✓ delle finiture,
- ✓ delle caratteristiche e dotazioni dell'unità immobiliare,
- ✓ della vetustà,

- ✓ delle finiture esterne ed interne,
- ✓ dello stato manutentivo,
- ✓ delle condizioni igienico-sanitarie,
- ✓ della dotazione d'impianti,
- ✓ del servizio di portineria,
- ✓ per come si è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

9.2 Fonti d'informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei registri di Milano
- Ufficio del registro di Milano
- Ufficio tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari in zona che trattano unità immobiliari simili.

9.2 Parametri estimativi

- Preziario della Camera di Commercio di Milano n° 51 del mese di Ottobre 2017, per Corsico riporta il prezzo variabile da € 1.050,00 a € 2.000,00/mq,
- Agenzie immobiliari della zona -1° Trimestre 2018 -, indicano il prezzo variabile da € 1.550,00 a € 1.490,00/mq per unità immobiliari nel medesimo condominio,
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare zona D2 di Corsico -2° Semestre 2017-. Valore mercato abitazioni di tipo economico variabile da € 1.300,00 a € 1.900,00/mq.

Per esprimere il giudizio di stima si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque come "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Tenuto conto di quanto sopra e di quanto rilevato in occasione del sopralluogo ritengo che il valore unitario dell'unità immobiliare sia di € 1.450,00/mq.

9.3 Valutazione LOTTO1

Descrizione	Categoria catastale	Superficie Commerciale mq	Valore mq	Valore complessivo €
ABITAZIONE	A/3	mq 91,0	€ 1.450,00	€ 131.950,00

€ 131.950,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore LOTTO 1	€ 131.950,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 6.597,50
Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 0,00
Debiti condominiali ultimi due esercizi:	circa -€ 5.000,00
spese ordinarie € 2.400,00 circa + € 2.400,00 circa	
Valore LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	€ 120.352,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **importo arrotondato € 120.000,00**

CORSICO (Milano)
Via Niccolò Copernico n. 9
Appartamento al piano 6° con vano cantina al piano s1

Categoria catastale **A/3**,
Fg. 4, mapp. 49, sub. 129
graffato con mapp. 52, sub. 12
consistenza catastale mq 91

Prezzo di vendita del **LOTTO1** nello stato di **"libero"**: € 120.000,00
Prezzo di vendita del **LOTTO1** nello stato di **"occupato"** riduzione 20%: € 96.000,00

Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano il bene
valutato a corpo e non a misura

10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non vi è alcun contratto di locazione registrato.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

L'unità immobiliare non è divisibile.

La sottoscritta arch. Cristina Berno dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.;

di inviare copia al Creditore Procedente ed all'esecutato.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.



il tecnico incaricato arch. CRISTINA BERNO
(documento firmato digitalmente)

Milano, 07/06/2018

Aggiornamento a seguito dell'accesso alla cantina
Milano, 28/02/2019

Allegati

- ALL. 1 SCHEDA CATASTALE DELL' UNITA' IMMOBILIARE
- ALL. 2 VISURA CATASTALE AMPLIATA DELL' UNITA' IMMOBILIARE
- ALL. 3 ESTRATTO MAPPA
- ALL. 4 SPESE CONDOMINIALI
- ALL. 5 DOCUMENTAZIONE COMUNALE/PROGETTI I- PRATICHE EDILIZIE
- ALL. 6 ATTO D'ACQUISTO/PROVENIENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE
- ALL. 7 RISCONTRO DELL' AGENZIA DELLE ENTRATE IN MERITO AI CONTRATTI DI LOCAZIONE
- ALL. 8 ISPEZIONE IPOTECARIA
- ALL.8.1 ESTINZIONE PROCEDURA
- ALL. 9 ACE