

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CARREFOUR PROPERTY ITALIA s.r.l.**

contro: 

N° Gen. Rep. **1123/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **9.01.2019 h 9.30**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Maria Grazia Mina
Codice fiscale: MNIMGR56S66F205N
Studio in: Via Anfossi 9 - Milano
Email: minaedigennaro@gmail.com
Pec: mina.4759@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: via Cristoforo Colombo n. 4 - Cornaredo (Milano) - 20010

Lotto: 001 **Corpo:** A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

Abitazione: foglio 13, particella 477, sub. 20

2 Stato di possesso

Bene: via Cristoforo Colombo n. 4 - Cornaredo (Milano) - 20010

Lotto: 001 **Corpo:** A

Possesso: Occupato dal debitore con i familiari

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Cristoforo Colombo n. 4 - Cornaredo (Milano) - 20010

Lotto: 001 **Corpo:** A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 Creditori Iscritti

Bene: via Cristoforo Colombo n. 4 - Cornaredo (Milano) - 20010

Lotto: 001 **Corpo:** A

Creditori Iscritti: nessuno risultante dalle ispezioni ipotecarie.

5 Comproprietari

Beni: via Cristoforo Colombo n. 4 - Cornaredo (Milano) - 20010

Lotto: 001 **Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno oltre l'esecutata.

6 Misure Penali

Bene: via Cristoforo Colombo n. 4 - Cornaredo (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7 Continuità delle trascrizioni

Bene: via Cristoforo Colombo n. 4 - Cornaredo (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8 Prezzo

Bene: via Cristoforo Colombo n. 4 - Cornaredo (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: A

Prezzo da libero: € 100.800,00

Beni in frazione di San Pietro all'Olmo - CORNAREDO (Milano)

Via Cristoforo Colombo n. 4

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Cristoforo Colombo n. 4 Cornaredo (MI)

Quota e tipologia del diritto

Proprietà 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà - Cod. Fiscale: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore:

il Rogito precisa che l'Esecutata al momento dell'acquisto era coniugata in regime di separazione dei beni

Eventuali ulteriori comproprietari: Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] c.f. [REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Comune di Cornaredo (MI) - foglio 13, particella 477, subalterno 20, via Cristoforo Colombo n. 4 - piano 1/S1 categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie mq. 67/70, rendita € 395,09.

Scheda di denuncia del 3/10/1991.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

MM. 5,038 appartamento e cantina - come da dati forniti dall'Amministrazione di Condominio.

Confini: da nord ed in senso orario, come meglio verificati:

dell'appartamento: alloggio sub. 19 proprietà di terzi – affaccio su area comune sub. 1 - alloggio sub. 21 proprietà di terzi - pianerottolo comune sub. 1;

della cantina: cantina di pertinenza dell'alloggio sub. 13 proprietà di terzi e corridoio comune – corridoio comune di accesso al sub. 1 – cantina di pertinenza dell'alloggio sub. 19 proprietà di terzi - terrapieno verso area comune sub. 1.

Note sulla conformità catastale:

I beni risultano catastalmente descritti coerentemente a quanto verificato in sede di sopralluogo.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica sud-est ubicata presso zona agricola. **Caratteristiche zona:** normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

A-4 autostrada Torino Trieste..

Principali collegamenti pubblici: Bus urbani ed interurbani.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Il sopralluogo è stato condotto in data 30 ottobre 2018, congiuntamente al Custode nominato.

L'accesso all'appartamento è stato effettuato alla presenza dell'esecutata, che ha dichiarato di utilizzare i beni insieme alla famiglia.

Le indagini condotte presso l'Ufficio del Registro non hanno prodotto contratti d'affitto attivi riguardanti i beni oggetto di pignoramento, come da allegato.

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 risultante dalle trascrizioni.

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

Nessuna risultante dalle trascrizioni.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno risultante dal Rogito e dalle Trascrizioni.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna risultante dal rogito e dalle trascrizioni.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 01/04/2010
Protocollo n. MI 177575 del 2010 - Registro n. 7026 del 01/04/2010
quietanza rilasciata a [REDACTED]
SOGGETTI DELL'IPOTECA ORIGINARIA
Datore di ipoteca [REDACTED]
Soggetto creditore [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Carrefour Property Italia srl contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà - derivante da: verbale pignoramento
immobili a rogito Tribunale di Milano in data 06/05/2016 al n. 23609 - trascritto a
Milano 2 in data 08/06/2016 ai nn. 64795/41158.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Come in Relazione notarile: Costituzione di fondo patrimoniale a rogito notaio Mari-
na Galbusera in data 25.11.2013 rep. n. 14924/5383 – trascritta a Milano 2 in data
6.12.2013 ai nn. 109998/75824 – comprendente anche l'unità sub. 20 oggetto della
presente perizia.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nulla risultante dalle visure aggiornate dalla scrivente effettuate.

4.3 Misure Penali: Nessuna risultante dalle visure aggiornate dalla scrivente effettuate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 1.050 circa.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della Perizia: Euro 2.400 circa.

L'Amministrazione ha informato che **sono stati approvati nel corso dell'assemblea tenutasi
il 27.09.2017 lavori straordinari per il rifacimento delle canne fumarie, per cui la quota della
[REDACTED] ammonta ad € 2.628,59 - le rate sono tutte scadute.** Come da allegato.

Millesimi di proprietà: Come da documentazione allegata: MM. 5,038 per appartamento e cantina.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO –

Attestazione Prestazione Energetica:

La scrivente ha provveduto alla ricerca sul sito Cened, reperendo la documentazione allegata: ACE del 09.01.2010 – classe energetica “G” - Kwh/mq.a 236,02.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno risultante dalle trascrizioni.

Avvertenze ulteriori: allegato Regolamento di Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ██████████ **attuale proprietaria dal 18/05/2010 -**

In forza di atto di compravendita dai genitori a rogito di Notaio Francesca Gasparro - in data 18.05.2010 al n. rep. 19570 / 13300 - trascritto a Milano 2 in data 01/06/2010 ai nn. 68864/40960. *L'Atto comprende un box auto, non oggetto di pignoramento.*

Titolare/Proprietario: ██████████ e ██████████ **proprietari dal 18/05/2010 -** In forza di atto di retrocessione per risoluzione di donazione a rogito di Notaio Francesca Gasparro - in data 18.05.2010 al n. rep. 19569/13299 - trascritto a Milano 2 in data 01/06/2010 ai nn. 68863/40959.

Titolare/Proprietario: ██████████ **- proprietaria dal 02/03/2001 –** in regime di separazione dei beni - In forza di atto di donazione dei genitori a rogito di Notaio Paolo De Martinis - in data 02.03.2001 al n. rep. 3521/360 - trascritto a Milano 2 in data 07/03/2001 ai nn. 20877/14643.

Atto di rettifica a rogito di Notaio Paolo De Martinis del 27.04.2010 rep. 89532/15847 – trascritto a Milano 2 il 25.05.2010 ai nn. 65991/39333 per corretta individuazione del locale autorimessa al fg. 13 mapp. 506 (erroneamente indicato quale 505) sub. 12.

Titolare/Proprietario: ██████████ e ██████████ **- proprietari per la quota indivisa di 1/3**

dal 19/01/1996 – ante ventennio - In forza di atto di compravendita dalla figlia [REDACTED] a rogito di Notaio Cesare Cantù in data 19.01.1996 al n. rep. 20575/4824 – trascritto a Milano 2 in data 27/01/1996 ai nn. 7964/5965.

Atto di rettifica a rogito di Notaio Cesare Cantù del 07.04.2010 rep. 52708/31765 – trascritto a Milano 2 il 28.05.2010 ai nn. 52708/31765 per corretta individuazione del locale autorimessa al fg. 13 mapp. 506 (erroneamente indicato quale 505) sub. 12.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] - **proprietari per la quota indivisa di 2/3 dal 01/03/1994** (insieme alla figlia [REDACTED] per la quota di 1/3) – **ante ventennio** - In forza di atto di compravendita dalla [REDACTED] a rogito di Notaio Carlo Corso in data 01.03.1994 al n. rep. 66578 - trascritto a Milano 2 in data 01/04/1994 ai nn. 26802/17472.

7.

PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

La scrivente ha provveduto a richiedere accesso atti al Comune di Cornaredo, effettuandolo in data 15.11.2018; sono state messe a disposizione le seguenti pratiche:

- Pratica Edilizia n. 396-88 - Concessione Edilizia del 1990.
- Variante in corso d'opera n. 396-88 – Concessione Edilizia del 1993.

E' stata inoltre reperita segnalazione del Comune di Cornaredo del 21.02.2005, inviata all'amministrazione condominiale, relativa al sollecito inviato al fine di ottenere abitabilità/agibilità dei 2 fabbricati costituenti il Condominio, ove si precisa che è necessario presentare nuova domanda ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 completa di tutta la documentazione necessaria. Ad oggi non risulta pervenuta in Comune alcuna nuova domanda, che dovrà gestita dal Condominio, e di cui alla scrivente non è possibile preventivare oneri e tempistiche.

Al sopralluogo sia l'appartamento sia la cantina sono risultati conformi a quanto indicato nelle planimetrie del progetto comunale in Variante.

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

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Residenziale If 2,5 mc/mq Art. 14

Note sulla conformità:

L'edificio risulta essere stato realizzato sulla base della Concessione del 1990 e relativa Variante del 1993.

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

Comune di Cornaredo (MI) – Via Cristoforo Colombo n. 4 – fabbricato “B” scala 7 - appartamento di abitazione al piano 1°, formato da disimpegno di ingresso/soggiorno con balcone/cucina – n. 2 camere – bagno con finestra – n. 2 piccoli disimpegni - ripostiglio; annesso vano di cantina al piano interrato e vano caldaia al piano intermedio T/1° (in comune con le altre 2 unità del piano).

Il fabbricato non è dotato di servizio portineria – la scala “7” è dotata di impianto ascensore - l'edificio ha ingresso dal cortile prospettante la via Cristoforo Colombo tramite recinzione ed accessi pedonali e carrai - presenti boxes interrati

Il Condominio è formato da n. 2 grandi pluripiano fabbricati, inseriti in un ampio cortile tenuto a verde con percorsi pedonali e rampa di accesso al corpo boxes.

Allegato Regolamento di Condominio.

Superficie complessiva reale lorda di circa mq. 78,30 (appartamento con cantina) + ripostiglio in comune con altre unità.

Condizioni generali dell'immobile:

Il fabbricato condominiale si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione delle parti comuni esterne ed interne; l'appartamento si presenta pure in buono stato di conservazione e manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	Porta di ingresso blindata - serramenti finestra in legno naturale con vetro termo-camera, tapparelle in pvc e zanzariere.
Infissi interni	Porte interne ad anta (a libro per il bagno) in legno tamburate.
Pavim. Interna	pavimentazione in piastrelle di ceramica – nelle 2 camere in parquet sovrapposto alla precedente pavimentazione.
Rivestimento	pareti e plafoni rasati e tinteggiati – nell'ingresso rivestimento in spaccatello – nel soggiorno presenti pareti con superficie lavorata - nel bagno pareti piastrelate ad h. 1,80 circa – zona cottura pareti piastrelate.
Balcone	Pavimento in klinker – parapetto in muratura e ferro verniciato.

Impianti:

Elettrico	Impianto elettrico e videocitofonico sottotraccia. Non fornite certificazioni.
Idrico	La fornitura di acqua calda sanitaria proviene da caldaia murale a gas ubicata in apposito vano. Bagno dotato di n. 4 sanitari (lavello - vaso - bidet e doccia) - punto lavatrice.
Termico	Riscaldamento autonomo, a termosifoni in alluminio e scaldasalviette nel bagno. Non fornite certificazioni.
Condizionamento	Presenti n. 3 splits con unità esterna sul balcone.
Cantina:	porta in metallo – pavimento in battuto di cemento – pareti intonacate– soffitto in predalles a vista – impianto elettrico.
Varie:	facciate finite in intonaco tinteggiato - serramento di ingresso scala in alluminio preverniciato e vetro – atrio di ingresso, corridoi scale rivestiti in granito, con pareti tinteggiate - recinzione esterna metallica – cortile tenuto a giardino con percorsi pedonali.

SUPERFICI :

Destinazione	Parametro	Superficie reale / Potenziale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione	sup lorda di pavimento	65,70	1,00	65,70
Balcone	sup lorda di pavimento	7,40	0,20	1,48
Cantina	sup lorda di pavimento	5,20	0,10	0,52
SUP. TOTALE	sup lorda di pavimento	78,30		67,70

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio.

Valori relativi alla Agenzia del territorio:

Periodo: 1-2018 Zona: Cornaredo – periferia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.250 Valore di mercato max (€/mq): 1.600

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:** sintetico - comparativa.**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano; Ufficio tecnico di Cornaredo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Banca dati dell'Agenzia del Territorio - Pubblicità internet e immobiliare.

Euro / mq da 1.250 a 1.600 - abitazione di tipo economico - ottimo.

Il complesso edilizio, con dotazione di verde e box auto, ha nella realtà caratteristiche "civili", il cui**prezzo varia per stato normale:** €/mq da 1.300 a 1.600 **per stato ottimo:** €/mq da 1.600 a 1.950**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]** Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente Mq.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	65,70	€ 1.600,00	€ 105.120,00
Balcone	1,48	€ 1.600,00	€ 2.368,00
Cantina	0,52	€ 1.600,00	€ 832,00
Ripostiglio – quota di 1/3			compreso
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 108.320,00
Valore corpo			€ 108.320,00
Valore complessivo intero			€ 108.320,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 108.320,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	67,70	€ 108.320,00	€ 108.320,00

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.	€ 5.400,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.100,00
Opere da realizzare per regolarizzazione edilizia:	€ 0.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità: gli uffici interpellati non sono stati in grado di fornire detto importo.	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: No --- date le dimensioni dell'unità.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 100.820,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 100.800,00

*

Data generazione: 15-11-2018

L'Esperto alla stima **arch. Maria Grazia Mina**

ALLEGATI: Atto di provenienza - Visura storica catastale – Planimetria catastale– estratto mappa catastale – doc. Ufficio del Registro – Situazione ipotecaria / stampe aggiornate - Documentazione comunale - Documentazione contabile condominiale e Regolamento di Condominio - Fotografie esterni ed interni – N. 2 tavole grafiche di rilievo–
Copia Perizia per il Delegato – Comunicazione ai fini dell'invio della Perizia.