

---

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

promossa da: **Condominio Centro Commerciale  
G.Falcone Via Diaz Corsico**  
contro:

N° Gen. Rep. **1727/2012**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-04-2015 ore 12:45

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Vincenza Nardone**  
Codice fiscale: NRDVCN65A61F839C  
Partita IVA:  
Studio in: Via della Spiga 32 - 20121 Milano  
Telefono:  
Fax:  
Email: vincenza.nardone@gmail.com  
Pec: nardone.6814@oamilano.it





Beni in **Corsico (Milano)**  
Località/Frazione  
Via A. Diaz, 7-11

**Lotto: 001**

**OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

**Punto a) del verbale di giuramento:**

comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: Altro: Non nominata SIVAG.

**Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: No
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: No
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: Non ricorre il caso

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

**Identificativo corpo: Autorimessa interrata in **diritto di superficie**.**  
sito in , Via A. Diaz, 7-11

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

**Diritto di superficie**

Cod. Fiscale:

- Residenza: Milano, p.le Lugano, 6 - Stato Civile:  
- Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori

Informazioni sul debitore: Il  
datato (pag. 59).

(pag. 58) il secondo è

Eventuali comproprietari:

Nessuno



**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_  
 con sede a \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_ foglio 10,  
 particella 275, subalterno 211, indirizzo Via A. Diaz, 7-11, interno B/2/211, piano S1,  
 sezione censuaria Corsico, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 23, rendita € 83,15  
Confini: da nord in senso orario: corridoio comune, box di proprietà di terzi, parti comuni, box  
 di proprietà di terzi su due lati.

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e  
 spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Si dichiara la regolarità catastale

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** Milano

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**Attrazioni storiche:** Non specificate

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificati

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Altro Non risultano contratti d'affitto regolarmente registrati ma non è stato possibile  
 visionare l'interno del bene quindi non è possibile riferire in merito ad un'occupazione,  
 comunque senza titolo.

Note: Ved. riferimenti allegati i) a pag. 29 e segg.

**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 trascritta nel ventennio in esame.

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

Nessuna trascritta nel ventennio in esame.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Trascrizione convenzione di lottizzazione in data 15-9-1989 ai nn. 75129/55847 a  
 favore e contro il \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_ e a favore e contro  
 \_\_\_\_\_  
 come più sopra generalizzata, in base ad atto autentificato dal  
 notaio di Milano Avv. Nicola Caputo in data 19-07-1989 rep. 90046..

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Trascrizione convenzione di lottizzazione in data 15-9-1989 ai nn. 75129/55847 a  
 favore e contro il \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_ e a favore e contro  
 \_\_\_\_\_  
 come più sopra generalizzata, in base ad atto autentificato dal  
 notaio di Milano Avv. Nicola Caputo in data 19-07-1989 rep. 90046..

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca legale attiva a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Milano  
 contro \_\_\_\_\_ derivante da atto amministrativo del 9-6-2006 (a  
 norma Art. 77 D.P.R. 602 del 29-9-1973) emesso dal \_\_\_\_\_  
 con sede in Milano, rep. 2570/68 - Importo ipoteca: € 23.657,04.= - Importo  
 capitale: € 11.828,52.=  
 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/06/2006 ai nn. 94905 22404

- Ipoteca legale attiva a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Milano  
 contro \_\_\_\_\_ derivante da atto amministrativo (a norma Art. 77  
 D.P.R. 602 del 29-9-1973) emesso dal \_\_\_\_\_ con sede in Milano,  
 in data 1-7-2009 rep. 9354/68 - Importo ipoteca: € 257.757,62.= - Importo  
 capitale: € 128.878,81.=  
 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 09/07/2009 ai nn. 85306 18005

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ Via  
 Diaz Corsico contro \_\_\_\_\_ derivante da atto giudiziario emesso dal  
 tribunale di Milano, rep. 637, in data 23-4-2012  
 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 29/05/2012 ai nn. 54288 36923

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Trascrizione convenzione di lottizzazione in data 15-9-1989 ai nn. 75129/55847 a  
 favore e contro il \_\_\_\_\_ C.F. : \_\_\_\_\_ e a favore e contro  
 \_\_\_\_\_, come più sopra generalizzata, in base ad atto autentificato dal  
 notaio di Milano Avv. Nicola Caputo in data 19-07-1989 rep. 90046..

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Effettuata per soggetto e per immobile.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa Euro 220,00.=

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: circa Euro 2.010,39.=

**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 Specificate

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

**Avvertenze ulteriori:**

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è considerare come il più probabile valore di mercato dell' immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni, nella convenzione nonché nel regolamento di condominio.

**Si evidenzia inoltre che risulta dall'atto di acquisto che l'esecutato, a tale data, risultava legalmente separato (pag. 22). Dal certificato reso dal Comune di Catania (pag. 58 degli allegati) non risultano annotazioni sull'atto di matrimonio. Tuttavia risultando lo stesso sposatosi a Roma la scrivente ha richiesto via PEC l'estratto per riassunto di matrimonio a**



**Roma ma non ha ancora avuto risposta. Si demanda pertanto all'Ill.ma S.V. ogni ulteriore accertamento, ad esempio notificando anche alla presunta ex moglie la presenza della presente procedura esecutiva immobiliare.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario sig. \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_  
 in base a scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 5-10-2000 rep. 88.286 notaio Novelli Franco di Milano, trascritto a Milano 2 in data 6-2-2001 nn. 10641/7510 (ved. allegato h) a pag. 22 e segg.).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Rilascio in data 14/09/1989 al n. di prot. 20488

Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Rilascio in data 03/02/1992 al n. di prot. 3279

### 7.1 Conformità edilizia:

L'immobile è regolare dal punto di vista edilizio e urbanistico.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione di lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Atto autenticato in data 19-7-1989 rep. 90.046 notaio Nicola Caputo trascritto a Milano 2 il 15-9-1989 nn 75129/55847.
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione	Non Specificato



fondiarie/territoriale:	
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non Specificato

**L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico.**

Descrizione :di cui al punto **Autorimessa interrata in diritto di superficie**

Trattasi di autorimessa per n. 2 posti auto ricavata all'interno di un autosilo interrato, realizzato alla fine degli anni '80 del secolo scorso in diritto di superficie, come da documentazione fotografica allegata. Le condizioni di manutenzione sono buone. L'altezza è pari a circa ml. 2,40 e la superficie è pari a circa mq. 23,00.= Si veda la planimetria catastale allegata.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: - Residenza: Milano, p.le Lugano, 6 - Stato Civile:

in - Regime Patrimoniale attuale: Separazione dei beni - Ulteriori

Informazioni sul debitore: Il primo matrimonio è datato (pag. 58) il secondo è datato (pag. 59).

Eventuali comproprietari: Non risultano.

è posto al piano 1° interrato

L'unità immobiliare è identificata con il numero B/2/211 di interno , ha un'altezza interna di circa ml. 2,40 circa

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si precisa che **non è stato possibile accedere internamente all'autorimessa pignorata** non essendosi presentato nessuno al sopralluogo per cui la superficie è stata ricavata comparando le informazioni acquisite dalla visione esterna dell'immobile - che è parsa coerente con la planimetria catastale reperita presso l'archivio SISTER del Catasto Fabbricati (allegato f) a pag. 19) - e la planimetria stessa. L'autorimessa è stimata a corpo e non a misura.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
		0,00		Mq. 23,00 ca.

**Accessori:****8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Autorimessa interrata in diritto di superficie	0,00	0,00	0,00	30.000,00
				<b>0,00</b>	<b>30.000,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: NO	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€ 30.000,00**



cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **21.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **30.000,00**

Data generazione:

19-04-201522:04:48

L'Esperto alla stima  
**Dott. Arch. Vincenzo Nardone**

