

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Cordusio RMBS Srl & Securitisation

contro

N. Gen. Rep. **1606/2017**

Giudice: Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115
C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158*

*con studio in Milano –Via G. Cagliari n. 17
Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158
e-mail: mbonetti@fastwebnet.it
PEC: bonetti.10728@oamilano.it*



**Bene immobile sito in RHO
Via Mazzo n. 14**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di **Appartamento** sito a Rho (MI) in via Mazzo n. 14 – con ingresso dalla via laterale G. Emiliani n. 2.

Appartamento al piano terzo composto da: soggiorno, cucina, bagno, camera da letto, un ripostiglio ed un corridoio centrale di disimpegno. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 65,00 commerciali** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

F.

66L22 Z236D)

in regime di separazione dei beni

descrizione:

Comune di Milano - Fg. n. 24, Mapp. n. 24, Sub. 9, Cat A/3, classe 4, consistenza vani 4; posto al piano 3; rendita € 382,18

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

cortile comune e via mazzo; cortile comune e via Emiliani; cortile comune; corpo scala comune e altra unità immobiliare proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Posizione piuttosto periferica a est della città di Rho, ai limiti del tessuto urbano e lungo l'asse viario che porta alla frazione di Mazzo. Zona a parcheggio libero.
Caratteristiche zone limitrofe:	prevalentemente residenziale e commercio piccolo dettaglio.
Servizi offerti dalla zona:	Supermercato Carrefour in via Pace poco distante e altri piccoli supermercati (discreto); numerosi negozi al dettaglio (buono), farmacia in largo Mazzini a circa 300 mt (buono), parco giochi (non verificato), asili nido e scuole dell'infanzia (ottimo), scuola elementare Federici in adiacenza (ottimo), scuola media inferiore



A. Manzoni in via Pomè (discreto), scuola media superiore solo di tipo professionale nelle vicinanze. Licei piuttosto distanti (sufficiente), ospedale di Rho e relativo pronto soccorso a 1500 mt. (ottimo), centri sportivi e palestre (discreto).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): Collegamento con il centro della città di Milano attraverso linee Trenord (stazione a 1000 mt. circa da via Mazzo) e fermata a Porta Garibaldi. Il tempo di percorrenza per raggiungere il centro della città di Milano con il mezzo pubblico è di circa 35 min. Con auto privata la distanza dal centro di Milano è di 20 km.

3. STATO DI POSSESSO

Non sono presenti i due esecutati. Il perito ha potuto accedere all'immobile e prendere visione dei locali.

Si precisa che nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere al locale ripostiglio perché la porta era chiusa e gli occupanti hanno dichiarato di non disporre della chiave, in possesso esclusivo del

In altra occasione il custode nominato ha potuto accedere anche al suddetto locale ad uso ripostiglio con il ed ha fatto qualche fotografia.

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: 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. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro

a favore di Unicredit Banca SpA



con sede in Bologna c. fisc. 12931320159, atto a firma della Dott.ssa
(Notaio in Rho - MI) del 06/07/2004 al Rep. n. 45062/8018
trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 07/07/2004 ai
nn. 22891/98512.

Importo capitale: € 150.000,00

Importo complessivo: € 300.000,00

4.2.2. Trascrizioni:

Decreto di trasferimento: atto del Tribunale di Milano a favore del

, decreto al Rep. n. 2436 trascritto presso la
Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 05/12/2003 ai nn. 103868/176750.

Compravendita: atto di compravendita contro

per la quota di 1/2 ciascuno e tra loro in regime
di separazione dei beni, atto di compravendita a firma della Dott.ssa
(Notaio in Rho - MI) del 06/07/2004 al Rep. n. 45061/8017
trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 07/07/2004 ai
nn. 49886/98511.

4.2.3. Pignoramenti:

Pignoramento: al n. Rep. 23475 del 19/06/2017. Atto contro

a favore di Cordusio

RMBS Srl & Sicuritisation Srl con sede in Verona (cf: 03991520267) trascritto
a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 12/07/2017
ai numeri Registro particolare 55712 Reg. Gen. 86440.

4.2.4. Altre trascrizioni: non conosciute

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: non conosciute

4.2.6 Annotazioni:

Annotazione: al n. Rep. 2436 del 05/11/2003. Atto del Tribunale di Milano
per restrizione dei beni relativo alla formalità iscritta nel 1991 al n. 21446
Annotazione trascritta a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano
2, in data 09/06/2004 ai numeri Registro particolare 21644 Reg. Gen.
81873.

Annotazione: al n. Rep. 2436 del 05/11/2003. Atto del Tribunale di Milano
per restrizione dei beni relativo alla formalità iscritta nel 1993 al n. 4916.
Annotazione trascritta a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano
2, in data 09/06/2004 ai numeri Registro particolare 21645 Reg. Gen.
81874.



Annotazione: al n. Rep. 2436 del 05/11/2003. Atto del Tribunale di Milano per restrizione dei beni relativo alla formalità iscritta nel 1994 al n. 30948. Annotazione trascritta a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 09/06/2004 ai numeri Registro particolare 21646 Reg. Gen. 81875.

Annotazione: al n. Rep. 2436 del 05/11/2003. Atto del Tribunale di Milano per restrizione dei beni relativo alla formalità iscritta nel 1995 al n. 48171. Annotazione trascritta a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 09/06/2004 ai numeri Registro particolare 21647 Reg. Gen. 81876.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: L'immobile oggetto d'esecuzione non manifesta abusi e risulta conforme alle norme edilizie. L'appartamento risponde ai requisiti di legge riguardo le condizioni igienico sanitarie, le altezze utili interne, le dimensioni dei locali ed i rapporti aeroilluminanti.

4.3.2. Conformità catastale: La scheda catastale è conforme allo stato di fatto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio del Geom. Casati che ha fornito le informazioni che seguono:

Spese ordinarie annue di gestione immobile a consuntivo 2014-15: € 3.453,64

Spese ordinarie annue di gestione immobile a consuntivo 2015-16: € 1.627,15

Spese ordinarie annue di gestione immobile a consuntivo 2016-17: € 2.078,95

Spese ordinarie annue di gestione immobile a preventivo 2017-18: € 1.800,00

Spese caldaia: € 2.059,64

Spese straordinarie già deliberate: nessuna

Ammontare del debito dell'esecutato al 30/04/2018 : **€ 6.879,02**

Cause in corso: nessuna

Millesimi + 1 di proprietà: 59,56

Millesimi + 1 di riscaldamento: 67,00

Millesimi + 1 di spese generali: 93,00

Millesimi + 1 di scale: 111,00

Tipo di riscaldamento: a gas metano

Impianti condominiali: certificazioni nella disponibilità dell'Amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

_____ dal 06/07/2004 fino almeno al 05/2018
(momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 2017 in forza di atto di compravendita a firma della Dott.ssa _____, (Notaio in Rho - MI) del 06/07/2004 al Rep. n. 45061/8017



trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 07/07/2004 ai nn. 49886/98511.

6.2 Precedenti proprietari:

2003-2004:

46R11 D828Y) proprietario per la quota di 1/1 **dal 05/11/2003 fino al 06/07/2004** in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Milano al Rep. n. 2436 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 05/12/2003 ai nn. 103868/176750.

diventa proprietario dell'immobile per decreto di trasferimento del Tribunale.

6.3 Per titoli anteriori al ventennio:

(1986-2003):

dal 02/12/1986 e fino al 05/11/2003 in forza di atto denuncia di successione per causa morte di *registrato a Milano in data 27/05/1987 al n. 998 (n. 171533/1987).*

La proprietà dell'immobile ricondotta in capo alla proprietà di

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Autorizzazione edilizia:

La costruzione dell'immobile di via Mazza n. 14 è dei **primi anni '60**.

Il perito non è entrato in possesso della licenza edilizia originaria perché non è stato possibile risalire al committente originario né all'appaltatore, né al progettista. Poiché trattasi di complesso condominiale di dimensioni significative si può ragionevolmente ritenere che l'intera costruzione sia stata regolarmente autorizzata secondo i criteri dell'epoca.

Si precisa quanto segue:

- Al momento del sopralluogo l'immobile risulta conforme alla scheda catastale elaborata dal Geom. Strada nel 1963.
- L'immobile è pervenuto alla parte alienante rispetto gli attuali esecutati in forza di Decreto di trasferimento rg 2436 del 5/11/2003.
- L'immobile non presenta evidenze di lavori interni per i quali è necessaria autorizzazione edilizia.

Dalla banca dati dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rho emergono alcuni condoni edilizi del 1986 riguardanti i Box e l'esecuzione di opere costituenti nuova volumetria, alcune DIA che però non riguardano l'immobile in oggetto, richieste a nome *proprietari al ventennio*) per opere edilizie mai autorizzate nello stabile (allegato 8).

Si segnala invece il rilascio del certificato di idoneità alloggiativa dell'immobile oggetto di pignoramento (si veda al punto che segue).



7.2 Certificato di abitabilità:

L'immobile oggetto d'esecuzione risulta agibile secondo le norme igienico-sanitarie. E' stata rilasciata dal tecnico istruttore del Comune di Rho l'**idoneità alloggiativa in data 21/09/2009 al prof. 44560 pratica VA199/2009. (Allegato 9)**

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà di **Appartamento** sito a Rho (MI) in via Mazzo n. 14 – con ingresso dalla via laterale G. Emiliani n. 2).

Appartamento al piano terzo composto da: soggiorno, cucina, bagno, camera da letto, un ripostiglio ed un corridoio centrale di disimpegno. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 65,00 commerciali** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

tra loro in regime di separazione dei beni

descrizione:

Comune di Milano - Fg. n. 24, Mapp. n. 24, Sub. 9, Cat A/3, classe 4, consistenza vani 4; posto al piano 3; rendita € 382,18

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

cortile comune e via mazzo; cortile comune e via Emiliani; cortile comune; corpo scala comune e altra unità immobiliare proprietà di terzi.

L'edificio è stato **costruito prima del 1967.**

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m 3,00

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terzo					
Appartamento	65,14	1	65,14	Nord, Est, Sud	Appena sufficienti
Totale	65,14		65,14		
Totale			65,00Arr.		



Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: cemento armato
Si riferisce all'intero condominio
- Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni forati e doppio uni
Si riferisce all'intero condominio
- Travi (struttura):* materiale: cemento armato
Si riferisce all'intero fabbricato
- Solai (struttura):* tipologia: tipo tradizionale in latero-cemento
Condizione: non verificata
Si riferisce all'intero fabbricato
- Muratura (struttura):* tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni colore grigio/giallo. Una porzione della facciata sulla via Emiliani è rivestita con mattoni paramano a vista.
Condizioni: superfici piuttosto degradate. Si segnano tracce diffuse di percolature d'acqua ed ammaloramenti dell'intonaco, puntuali distacchi di pittura, superfici molto sporche, muffe e macchie dovute all'umidità.
-
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falde con tetti in coppi
Si riferisce all'intero condominio
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno con pannello opaco verniciato di bianco ed inserto in vetro smerigliato o pannello di specchio. Maniglie in alluminio plastificate.
Condizioni: le porte sono datate, di semplice fattura ed in pessime condizioni. Sui telai e coprifili segni di urti e colpi.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: nel locale cucina ante a battente in alluminio con vetro camera. Negli altri locali ante a battente in legno con vetro semplice.
Condizioni: pessime con esclusione del solo serramento cucina. Un vetro della finestra della camera è rotto, i serramenti sono rabberciati con nastro isolante o completamente ammalorati.
Cassonetti in legno in condizioni appena sufficienti.
Protezioni esterne: avvolgibili in PVC colore grigio.
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: intonaco al civile e mano di tinteggiatura. Lo stato materico dei plafoni è pessimo nel bagno e nella camera da letto: macchie di muffe, distacchi di pittura e principi di sfarinamento di intonaco.



- Pareti (interne):* materiale: forati + intonaco + mano di tinteggiatura a tempera di diversi colori. Lo stato delle pareti è sufficiente, salvo nel bagno e nella camera da letto per le stesse problematiche evidenziate sui plafoni al punto che precede.
- Rivestimento (componente edilizia):* Bagno: piastrelle in ceramica di bassa qualità cm 20 x 20 di colore bianco/grigio su quattro lati fino a m 2,00 di altezza. Condizioni pessime con scheggiature e fori.
Cucina e corridoio: piastrelle in ceramica di bassa qualità cm 20 x 20 con motivo a riquadri di colore bianco/grigio fino a m 1,60 di altezza in cucina e m 1,20 in corridoio. Nel corridoio è presente una cornice decorativa.
- Pavimenti : (componente edilizia):* Soggiorno, corridoio e camera: quadrotti di graniglia di marmo degli anni '60 colore marrone.
Bagno: piastrelle di ceramica di bassa qualità formato cm 20 x 20 colore grigio chiaro.
Cucina: piastrelle di ceramica di bassa qualità, formato cm 25 x 25 colore grigio chiaro.
Alcune piastrelle risultano crepate in bagno e in cucina.
- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: portoncino in legno datato, non blindato, con pannello in legno opaco marrone all'esterno e bianco all'interno.
Condizioni: Insufficiente
- Antenna collettiva (componente edilizia):* tipologia: non verificata
Condizione: funzionante
Certificazione = non conosciuta
- Antifurto:* tipologia: non presente
- Gas (impianto):* alimentazione: fornello cucina ed acqua calda sanitaria
condizioni: non sempre funzionante.
certificazioni: non presenti. Caldaia da revisionare o sostituire.
Contatore del gas metano all'interno del locale cucina: **da spostare all'esterno.**
- Elettrico (impianto):* tipologia: non sempre sottotraccia, tensione: 220V.
condizioni: L'impianto manifesta molte criticità, come cavi penzolanti e allacci impropri. Apparecchi di illuminazione montati. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica e tutto appare funzionante
Certificazioni: non conosciute.
- Fognatura (impianto):* tipologia: condominiale
Fognatura: allaccio alla linea comunale.
Condizioni: non ispezionata



Telefonico (impianto): tipologia: sottotraccia. Centralino: non verificato

Citofonico (impianto): Tipologia: citofono semplice
condizioni: funzionante

Idrico (impianto): alimentazione: lavello, lavatrice e apparecchi sanitari.
Condizioni: funzionante. Non si segnalano perdite o difetti
Certificazioni: non conosciute
Bagno con lavatrice e tre sanitari (doccia)

Termico (impianto): tipologia: termosifoni tradizionali in alluminio molto ammalorati. Impianto a gas metano centralizzato condominiale. La caldaia per l'acqua calda sanitaria si trova in cucina
condizioni: funzionante al momento del sopralluogo
Certificazioni: non conosciute

Scala interna (componente edilizia): tipologia: non presente all'interno dell'appartamento
rivestimento: =====
Condizioni: =====

Certificazione energetica: **Presente.** Il bene è stato certificato energeticamente come da Legge 10/91 e successivi decreti legislativi con **Attestato n. 15182-000501/11** registrato il 31/03/2011 e valido fino al 31/03/2021 a firma del Tecnico Marco Franceschetto n. accred. 4686 (allegato 6).

Ascensore(impianto) Non presente
Condizione: =====

Condizionamento (componente edilizia): tipologia: non presente
Condizioni: =====
Certificazioni: =====

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per determinare il valore dell'appartamento con tutti i vani accessori e le pertinenze sarà utilizzato il metodo comparativo diretto con la formula: $V_m_b = p_{om} \times S_b$ dove:

V_m_b = valore di mercato del bene oggetto di stima

p_{om} = prezzo unitario ordinario rilevato da fonti ufficiali e relazionato ai prezzi reali medi correnti di mercato

S_b = superficie commerciale convenzionale del bene oggetto di stima



8.2. Fonti di informazioni

- Osservatori del mercato di:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017 (Zona periferica Mazzo – Abitazioni di tipo economico – stato di conservazione normale)
 - O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano
- Agenzie immobiliari di zona (Rho)
- Borsino immobiliare di Rho (abitazioni di tipo economico in fascia media e in prima fascia da ristrutturare)
- Fonti emerografiche (Tecnocsa, Cerchi casa, Attico, ecc)

Immobile A I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.400 €/mq a 1.550 €/mq (Agenzia Entrate) da 1.100 €/mq a 1.400 €/mq (Camera di Commercio) e da 950 €/mq a 1.250 €/mq (Borsino Immobiliare)
Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.500 €/mq.
Considerate le condizioni dell'immobile e le sue caratteristiche si ritiene che il valore più probabile del bene sia pari a 1.400 €/mq

8.3. Valutazione degli immobili

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto singola quota
A	Appartamento e pertinenze	mq 65,00	€ 1.400,00	€ 91.000,00	€ 45.500,00

8.3. Adeguamenti e correzioni di stima

- Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 4.550,00
 - Spese tecniche di □regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate): - € 0,00
 - Spese di gestione insolute (ultimi 2 anni). Non precisate dall'amministrazione. *Importo stimato* - € 4.500,00
- Totale - € 9.050,00**



Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non può essere diviso

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 82.000,00

Milano 25/05/2018

Il perito
Arch. Marco Bonetti



Elenco degli allegati all'elaborato peritale:

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Certificato prestazione energetica
- 7) Contratti di locazione
- 8) Certificati anagrafici
- 9) Atti di fabbrica e idoneità alloggiativa
- 10) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti

