

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
SEZIONE III CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

promossa da:

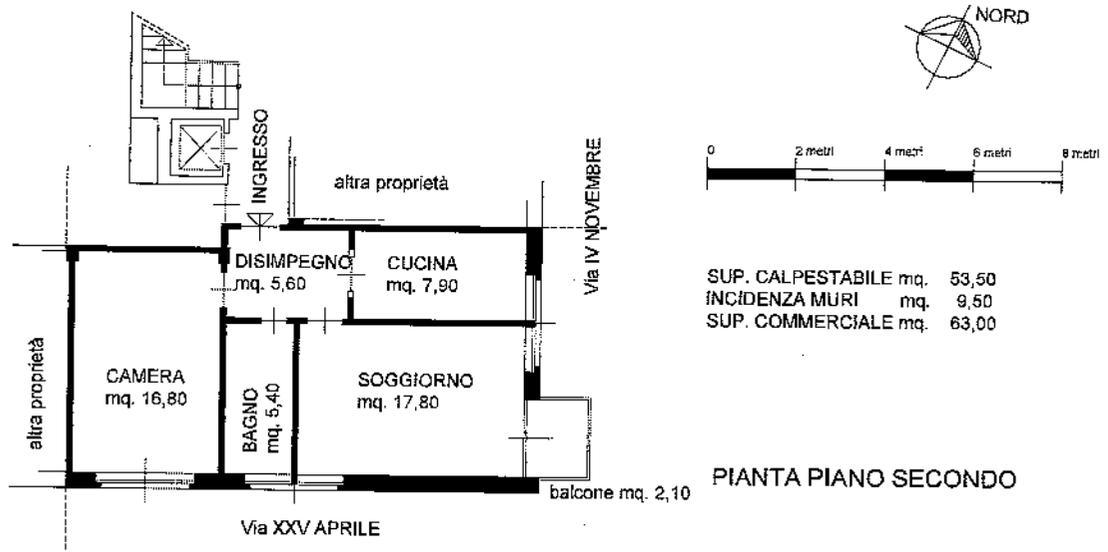
contro:

N° Gen. Rep. **510/2018**

data udienza di comparizione parti:
23.10.2019 ore 10,30

Giudice delle
esecuzioni:

Dot. Giacomo PURICELLI



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 01
APPARTAMENTO in CORSICO (MI)
Via XXV APRILE, 11- piano: 2/S1

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 CORSICO (MI)

<i>Unità Immobiliare</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Catast.</i>	<i>Rendita</i>
APPARTAMENTO	23	200	110	A/3	3	4 vani	64 mq	€ 351,19

Via XXV APRILE, 11 - piano: SECONDO/ I SEMINTERRATO

Proprietà Esclusiva o Quota Indivisa: **ESCLUSIVA**

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

Valore Immobile Libero e Occupato: **LIBERO euro 78.000,00**

OCCUPATO euro 66.300,00

- Impedimento alla Vendita: **NESSUNO**

**Unità Immobiliare ad uso APPARTAMENTO
sito in CORSICO (MI)
Via XXV APRILE, 11
piano: SECONDO/ 1 SEMINTERRATO
Lotto 001**

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 CORSICO (MI) in Via XXV APRILE, 11 – piano SECONDO/1 SEMINTERRATO
L'unità immobiliare facente parte di complessi residenziali di 5 piani fuori terra (PIANO TERRA + 4 PIANI), si compone di: SOGGIORNO / PRANZO, CUCINA, CAMERA, BAGNO, DISIMPEGNO, BALCONE e CANTINA al piano 1 Seminterrato. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale lorda di circa mq. **63,00** + accessori.

Identificato in Catasto come segue:
infestazione:

cod. Fiscale:

proprietà per la quota di 1000/1000

descrizione APPARTAMENTO:

Foglio **23**; Mapp. **200**; Sub. **110**; Cat **A/3**; classe **3**; consistenza **4 vani**; Sup. Catastale; **64 mq.**, rendita **€ 351,19**; **Via XXV APRILE, 11** - piano: **SECONDO/1S**

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

Coerenze: da nord in senso orario:

APPARTAMENTO: enti comuni e proprietà di terzi; Via IV Novembre; XXV Aprile; proprietà di terzi.

CANTINA: proprietà di Terzi; cortile comune; proprietà di terzi; corridoio comune.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** zona centrale nel Comune di CORSICO di sicuro interesse per la sua forte espansione Urbanistico/Residenziale.
- Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale/Commerciale.
- Servizi offerti dalla zona:** nelle immediate vicinanze, Istruzione Primaria, Secondaria, Supermercati e vari tipi di Negozi al dettaglio.
- Collegamenti Pubblici:** **STRADE** : interessate dal percorso della Strada Statale Vigevanese e Tangenziale OVEST
FERROVIA: Milano – Mortara fermata Corsico
MOBILITÀ URBANA: Autolinee, collegamento con Milano e Comuni limitrofi.

3. STATO DI POSSESSO

Attualmente l'immobile risulta essere OCCUPATO dal Debitore con la propria famiglia, quindi è da considerarsi **LIBERO**, fruendo della condizione di disporre della immediata fruibilità 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:**

Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di Mutuo concesso a rogito Notaio LEONARDO SORESI di Milano in data **21.11.2001** rep. n. **75018** iscritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data

GIOVANNI CONTE
ARCHITETTO

05/12/2001 NN. **134943/31821**. Capitale euro: 205.000,00 –
totale euro 410.000,00 - durata anni 25

a favore: _____ n sede in GENOVA,
cod. Fisc. 12931320159

contro: _____ nato a JES _____
il giorno 08.07.1981 cod. Fiscale: _____
proprietà per la quota di 1000/1000

4.2.2. pignoramento:

TRASCRIZIONE del **08.05.2018** nn. **58138/38730** In forza ATTO
GIUDIZIARIO emesso dal Tribunale di Milano in data **22.02.2018** –
rep. n. **6203/2018**

a favore: _____ sede in Roma
cod. Fiscale: _____

contro: _____ nato a _____
il giorno 08.07.1981 cod. Fiscale: _____
proprietà per la quota di 1000/1000

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.

4.3.2. Conformità catastale: CONFORME.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese Condominiali da sopportare Euro 3.420,86 (V.re allegato f)
- Amministrazione Dott. ANDREA BRUNO Via Vittadini, 5 – 20136
MILANO - Tel. 02.583.120.45 / 583.282.69

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario :

_____ nato a _____
il giorno 08.07.1981 cod. Fiscale: _____
per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà.
in forza di atto di compravendita a firma Notaio **Leonardo Soresi** di
Milano in data **21.11.2001** rep.n. **75017**
Trascritto presso la **Conservatoria dei RR. II di Milano 2**
in data **05.12.2001** ai nn. **134942/83817**

GIOVANNI CONTE
ARCHITETTO

Acquisto da:

_____ nata a Milano il 01.05.1954
cod. Fiscale: BRG PRZ 54E41 F205D

_____) a Milano il 10.10.1958
cod. Fiscale: BRG RRT 58R10 F205A

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 I beni in oggetto sono pervenuti alla parte venditrice:

- per la quota di due terzi – per successione in morte del padre Broggi Pietro nato a Corsico il 25 febbraio 1919 deceduto a Milano il 22 Novembre 1976, denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Milano al n. 547 vol. 77, trascritta a Milano il 24 gennaio 1979 ai n.ri 6501/5729;
- per la restante quota di un terzo – per successione in morte della madre De Poli Anna nata a Milano il 06 agosto 1929 deceduta a Corsico il 29 Novembre 2000, denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Milano il 26 aprile 2001 al n. 4766;

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.

CRONISTORIA (documenti depositati in Comune EDILIZIA PRIVATA)

- **Nulla osta per esecuzione dei lavori** pratica n.5529
in data 06 aprile 1955 in atti n. 3809 di prof. gen. (Vr. Allegato g)
- **Autorizzazione di abitabilità** pratica n. 12473
in data 25 agosto 1956 (Vr. Allegato g)

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 CORSICO (MI) in Via XXV APRILE, 11 – piano SECONDO/1 SEMINTERRATO
L'unità immobiliare facente parte di complessi residenziali di 5 piani fuori terra (PIANO TERRA + 4 PIANI), si compone di: SOGGIORNO / PRANZO, CUCINA, CAMERA, BAGNO, DISIMPEGNO, BALCONE e CANTINA al piano 1 Seminterrato. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale lorda di circa mq. **63,00** + accessori.

Identificato in Catasto come segue:
intestazione:

cod. Fiscale:
proprietà per la quota di 1000/1000

descrizione APPARTAMENTO:

Foglio **23**; Mapp. **200**; Sub. **110**; Cat **A/3**; classe **3**; consistenza **4 vani**; Sup. Catastale; **64 mq.**, rendita € **351,19**; Via **XXV APRILE, 11** - piano: **SECONDO/1S**

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

Coerenze: da nord in senso orario:

APPARTAMENTO: enti comuni e proprietà di terzi; Via IV Novembre; XXV Aprile; proprietà di terzi.

CANTINA: proprietà di Terzi; cortile comune; proprietà di terzi; corridoio comune.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

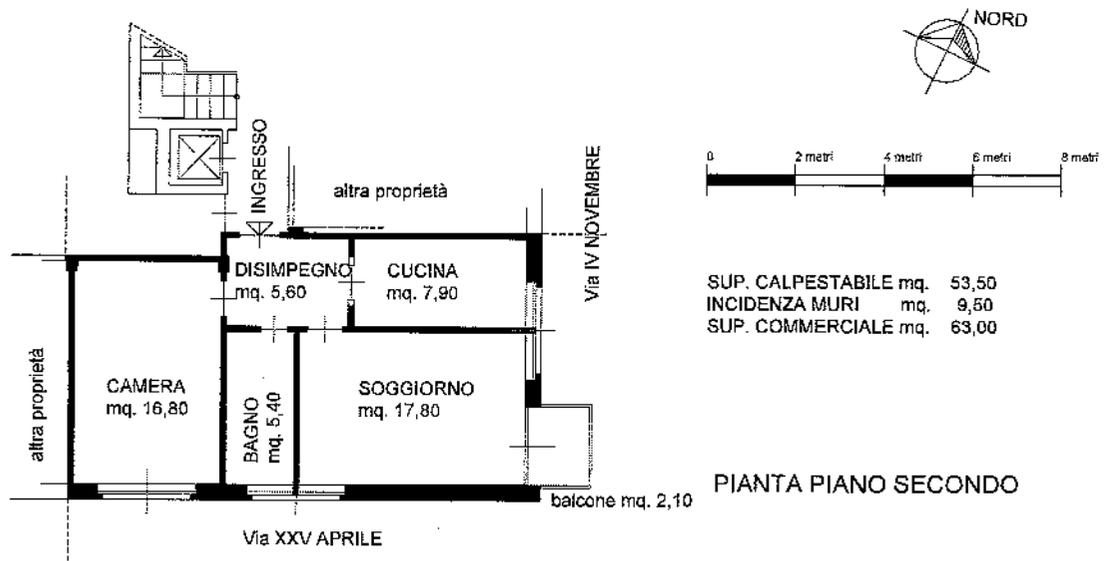
DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE: Censito al NCEU del Comune di CORSICO (MI)

GIOVANNI CONTE
ARCHITETTO

<i>Unità Immobiliare</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Gat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Catast.</i>	<i>Rendita</i>
APPARTAMENTO	23	200	110	A/3	3	4 vani	64 mq.	€ 351,19

Via **XXV APRILE, 11** - piano: **SECONDO/ I SEMINTERRATO**

L'edificio è stato edificato ANTERIORMENTE al **1° settembre 1967**



La Dimensione dei locali sono da considerarsi indicative, esse sono state ricavate dalla scheda catastale scala 1:100 (in allegato). Superficie 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. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Secondo					
APPARTAMENTO	63,00	1,00	63,00	EST-SUD	DISCRETE
Accessori e pertinenze					
BALCONE	2,10	0,50	1,05	EST	DISCRETE
CANTINA	5,70	0,33	1,85	INTERNA	SCARSE
Totale Generale			65,90		

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:	tipologia: DI TAMPONAMENTO condizioni: NON RILEVABILI
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: A FALDE INCLINATE condizioni: NON RILEVABILE
Scala:	tipologia: RAMPA DOPPIA materiale: CEMENTO CON RIVESTIMENTO DI MARMO servo scala: IN METALLO CORRIMANO IN LEGNO condizioni: DISCRETE

**Componenti edilizie e
costruttive:**

- Cancelletto/Portone
primo ingresso:* Tipologia: **2 ANTE CON SPECCHIATURA IN VETRO (FISSA E
MOBILE) IN ALLUMINIO ANODIZZATO COLORE ORO CON
SOPRALUCE**
Condizioni: **DISCRETE**
- Serramento ingresso:
Appartamento* Tipologia: **PORTA IN LEGNO CON SERRATURA DI SICUREZZA**
Condizioni: **DA SOSTITUIRE**
- Infissi esterni:
NO! in Camera* Tipologia: **IN ALLUMINIO PLASTICATO CON DOPPI VETRI**
Tapparella: **PLASTICA**
Condizioni: **BUONE**
- Infissi esterni:
Camera* Tipologia: **IN LEGNO VERNICIATO CON VETRO SEMPLICE**
Tapparella: **PLASTICA**
Condizioni: **DA SOSTITUIRE**
- Infissi interni
Appartamento:* Tipologia: **VARI TIPI A SOFFIETTO IN PLASTICA**
Condizioni: **DA SOSTITUIRE**
- Protezioni esterne:* Tipologia: **INTONACO TIPO "GRAFFIATO" (piano terra MARMO)**
Condizioni: **DISCRETE**

GIOVANNI CONTE
ARCHITETTO

Plafoni:	Materiale: RASATURA A GESSO Condizioni: DA TINTEGGIARE
Pareti (interne):	Ubicazione: LOCALI Materiale: FORATI + INTONACO + TINEGGIATURA Condizioni: DA TINTEGGIARE
Pavimento,	Ubicazione: INGRESSO Materiale: SCAGLIE DI MARMO Condizioni: ORIGINARIE COLORE CHIARO
	Ubicazione: CAMERA Materiale: PARQUET Condizioni: ORIGINARIE
	Ubicazione: BAGNO Materiale: PIASTRELLE IN GRANIGLIA DI MARMO Condizioni: ORIGINARIE COLORE SCURO
Accessori:	Ubicazione: BAGNO Materiale: VASO, LAVABO, VASCA, LAVATRICE Condizioni: NO BIDEI (è stato eliminato per lasciare posto alla lavatrice)
Rivestimento:	Ubicazione: SALA Materiale: GRANDI DI MARMO Condizioni: ORIGINARIE COLORE SCURO
Rivestimento	Ubicazione: CUCINA Materiale: CERAMICA COLORE SCURO Condizioni: ORIGINARIE
	Ubicazione: BAGNO Materiale: PIASTRELLE IN CERAMICA COLORE CHIARO Condizioni: ORIGINARIE
	Ubicazione: CUCINA Materiale: PIASTRELLE IN CERAMICA COLORE CHIARO Condizioni: ORIGINARIE
Antenna TV:	Tipologia: CENTRALIZZATA. Condizione: FUNZIONANTE Certificazione: NON CONOSCIUTA
Antifurto:	Tipologia: NON PRESENTE
GAS (impianto):	Alimentazione: GAS METANO Condizioni: FUNZIONANTE Certificazioni: NON PRESENTI

<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: SOTTOTRACCIA, A NORMA TENSIONE: 220V Condizioni: FUNZIONANTE Certificazioni: NON CONOSCIUTE
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: RETE DI SMALTIMENTO IN GEES PORCELLANATO Condizioni: ALLACCIO COMUNALE Certificazioni: NON CONOSCIUTE
<i>Telefonico (impianto):</i>	Tipologia: NON PRESENTE Centralino: NON ATTIVO
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: AUDIO Condizioni: FUNZIONANTE Certificazione: NON CONOSCIUTA
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: LAVELLI E APPARECCHI SANITARI Condizioni: FUNZIONANTI
<i>Certificazione energetica:</i>	Tipologia: NON PRESENTE
<i>Ascensore (impianto):</i>	Tipologia: PRESENTE NEL CONDOMINIO Condizioni: FUNZIONANTE
<i>Condizionamento (impianto):</i>	tipologia: NON PRESENTE Condizioni: BUONE
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: CONDOMINIALE alimentazione: GASOLIO rete di distribuzione: INTERNA diffusori: TERMOSIFONI condizioni: FUNZIONANTE

9.0 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 CORSICO
- Agenzie Immobiliari del mercato di CORSICO
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) **1.300,00**

GIOVANNI CONTE
ARCHITETTO

9.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	APPARTAMENTO	65,90	€ 85.670,00	€ 85.670,00
			€ 85.670,00	€ 85.670,00

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:

3.954,00

Spese condominiali insolute relative all'anno i corso e nell'anno solare precedente, circa (V.re Allegato f)

3.420,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o 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)

€ 78.000,00

Il perito
arch. giovanni conte

Cernusco sul Naviglio 09.09. 2019