

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CORDUSIO RMBS SECURITISATION S.R.L.**

contro: XXXXXXXXXX

N°Gen. Rep. 1979/2016

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **19/12/2018** alle ore **13:15**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa VAGHI Silvia**



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

|                    |  |
|--------------------|--|
| Esperto alla stima | Arch. Valentina Pirone                   |
| Codice Fiscale     | PRNVNT74C61F839Y                         |
| Partita IVA        | 05275521218                              |
| Indirizzo          | Via A. Aleardi n. 17 - 20154 Milano (MI) |
| Tel. Cell.         | 02 36 59 50 84 / 339 544 83 22           |
| Email              | arch.pirone@gmail.com                    |
| Pec                | pirone.17839@oamilano.it                 |



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati catastali

**Bene:** GARBAGNATE MILANESE (MI) - Via Valera n. 115

**Dati catastali:** Foglio 28, Part. 87, Sub. 14.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** GARBAGNATE MILANESE (MI) - Via Valera n. 115

**Possesso:** Libero.

### 3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

**Bene:** GARBAGNATE MILANESE (MI) - Via Valera n. 115

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

### 4. Creditori iscritti

**Bene:** GARBAGNATE MILANESE (MI) - Via Valera n. 115

**Creditori iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Bene:** GARBAGNATE MILANESE (MI) - Via Valera n. 115

**Comproprietari:** NESSUNO.

### 6. Misure Penali

**Bene:** GARBAGNATE MILANESE (MI) - Via Valera n. 115

**Misure Penali:** NO.

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** GARBAGNATE MILANESE (MI) - Via Valera n. 115

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

### 8. Prezzo

**Bene:** GARBAGNATE MILANESE (MI) - Via Valera n. 115

**Prezzo da libero:** € 30.720,00



## INDICE

|  |    |
|--|----|
| Bene immobile sito in Garbagnate Milanese (MI) .....                           | 4  |
| 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA .....               | 4  |
| 1.1 Quota e tipologia del diritto ( <i>Allegato n. 1</i> ) .....               | 4  |
| 1.2 Identificazione al catasto Fabbricati ( <i>Allegato n. 2</i> ) .....       | 4  |
| 1.3 Coerenze e confini .....   | 4  |
| 1.4 Atto di Pignoramento .....   | 5  |
| 1.5 Atto di Provenienza ( <i>Allegato n. 1</i> ) .....                         | 5  |
| 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) .....                               | 5  |
| 3. STATO DI POSSESSO .....   | 5  |
| 3.1 Al momento del Sopralluogo .....   | 5  |
| 3.2 Esistenza Contratti ( <i>Allegato n. 3</i> ) .....                         | 5  |
| 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....  | 6  |
| 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....   | 6  |
| 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura ..... | 6  |
| ( <i>Allegato n. 4</i> ) .....   | 6  |
| 4.2.1 Iscrizioni .....   | 6  |
| 4.2.2 Trascrizioni .....   | 6  |
| 4.2.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti .....            | 7  |
| 4.3 Misure penali .....  | 7  |
| 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE ( <i>Allegato n. 5</i> ) .....          | 7  |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....                                      | 8  |
| 6.1 Attuale proprietario .....   | 8  |
| 6.2 Precedenti proprietari .....   | 8  |
| 7. CONFORMITÀ EDILIZIA-CATASTALE-URBANISTICA .....                             | 8  |
| 7.1 Conformità edilizia-catastale .....  | 8  |
| 7.2 Conformità urbanistica .....   | 9  |
| 8. DESCRIZIONE .....   | 9  |
| 8.1 Descrizione del fabbricato ( <i>Allegato n. 6</i> ) .....                  | 9  |
| 8.2 Descrizione dell'abitazione ( <i>Allegato n. 6</i> ) .....                 | 9  |
| 8.2.1 Componenti edilizie e costruttive .....                                  | 9  |
| 9. INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA .....                    | 10 |
| 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....                                    | 11 |
| 10.1 Criterio di Stima .....   | 11 |
| 10.2 Fonti di informazione .....   | 11 |
| 10.3 Valutazione corpo .....   | 11 |
| 10.4 Adeguamenti e correzioni della stima .....                                | 11 |
| 10.5 Prezzo base d'asta del lotto .....  | 12 |





- a ovest: altra unità immobiliare.

## 1.4 Atto di Pignoramento

Atto di pignoramento di cui all'atto giudiziario del 17/08/2016, rep. n. 39191, trascritto presso l'Ufficio provinciale di Milano – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 14/11/2016 ai nn. r.gen. 128529, r.part. 81361.

## 1.5 Atto di Provenienza (Allegato n. 1)

La piena proprietà dell'immobile oggetto della presente esecuzione risulta essere pervenuta [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza dell'Atto di COMPRAVENDITA n. rep. 82732/8310 del 11 Aprile 2002, per notaio Vittorio Quagliata in Sesto S. Giovanni, registrato a Monza 2 in data 30/04/2002 n. 1172 serie 1V, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 15/04/2002 ai nn. 46639/27933.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova nel comune di Garbagnate Milanese, a nord ovest di Milano, ad una distanza di circa 15 km dal centro del capoluogo lombardo.

Le infrastrutture di tipo primario, quali viabilità, rete idrica, rete elettrica, rete gas, rete telefonica, sono presenti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** industriale e parzialmente residenziale.

**Principali collegamenti pubblici:**

- a circa 36 km dall'Aeroporto di Malpensa;
- a circa 20 metri Fermata autobus n. 560.

**Nelle vicinanze:** Centro commerciale di Arese

## 3. STATO DI POSSESSO

### 3.1 Al momento del Sopralluogo

L'esperto, al momento del sopralluogo avvenuto in data 06/11/2018 tramite accesso forzato, insieme al custode già nominato avv. Katia Muscatella, ha potuto constatare che l'immobile risultava libero.

### 3.2 Esistenza Contratti (Allegato n. 3)

In seguito alla richiesta inoltrata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate, nell'intervallo di tempo che va dal 11/04/2002 al 17/08/2016, NON risultano contratti di locazione in cui [REDACTED] risulti quale dante causa.

Per questo l'immobile si considera "libero".



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 4.1 Vincoli ed 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: nessuna

Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

(Allegato n. 4)

#### 4.2.1 Iscrizioni

##### A) IPOTECA VOLONTARIA

###### Derivante da:

Concessione a Garanzia di Mutuo,

Importo Ipoteca: 160.100,00 €

Importo Capitale: 80.050,00 €

Notaio: Vittorio QUAGLIATA, atto notarile pubblico del 11/04/2002 n. rep. 82733,

Iscritto a: Milano 2 in data 15/04/2002 reg. gen. 46640, reg. part. 10216.

###### A favore di:

[REDACTED]  
relativamente all'unità negoziale n. 1,  
per il diritto di PROPRIETA',  
per la quota di 1/1.

###### Contro:

[REDACTED]  
relativamente all'unità negoziale n. 1,  
per il diritto di PROPRIETA',  
per la quota di 1/1.

###### Unità negoziale n. 1

*Immobile 1*

Comune di Garbagnate Milanese (MI), Catasto FABBRICATI - Foglio 28, p.lla 87, sub 14,  
Abitazione di tipo economico (A3) in Via Valera n. 115, piano 2-S1.

#### 4.2.2 Trascrizioni

##### PIGNORAMENTO

###### Derivante da:

Atto giudiziario, Verbale di Pignoramento Immobili del 17/08/2016, n. rep. 39191;

Trascritto a: Milano 2 in data 14/11/2016 ai nn. reg. gen. 128529 reg. part. n. 81361.



A favore di:

CORDUSIO RMBS SECURITISATION S.R.L., sede: Verona (VR), C.F. 03991520267,  
relativamente all'unità negoziale n. 1,  
per il diritto di PROPRIETA',  
per la quota di 1/1.

Contro:

[REDACTED],  
relativamente all'unità negoziale n. 1,  
per il diritto di PROPRIETA',  
per la quota di 1/1.

Unità negoziale n. 1

Immobile 1

Comune di Garbagnate Milanese (MI), Catasto FABBRICATI - Foglio 28, p.lla 87, sub 14,  
Abitazione di tipo economico (A3) in Via Valera n. 115, piano 2-S1.

#### 4.2.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Nessuna.

#### 4.3 Misure penali

Nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (*Allegato n. 5*)

In seguito alla richiesta inviata dalla sottoscritta in data 06/11/2018, l'Amministratore di Condominio ha indicato:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 500,00 €/anno.
- Spese condominiali insolute nel 2017: 516,29 €
- Spese condominiali preventivate per il 2018: 456,51 €
- Spese condominiali totali insolute alla data del 13/12/2018: 1.445,24 €
- Millesimi di proprietà: 12,45/1.000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'accesso NON è consentito ai diversamente abili perchè è presente un gradino al piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: dato non presente

Note Indice di prestazione energetica: dato non presente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

Certificazione di conformità degli impianti: Non presenti.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuale proprietario

Dal 11/04/2002 ad oggi

- [REDACTED]

proprietà per 1/1.

in forza di Atto di COMPRAVENDITA n. rep. 82732/8310 del 11 Aprile 2002, per notaio Vittorio Quagliata in Sesto S. Giovanni, registrato a Monza 2 in data 30/04/2002 n. 1172 serie 1V, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 15/04/2002 ai nn. 46639/27933.

### 6.2 Precedenti proprietari

Dal 22/12/1999 al 15/04/2002

- [REDACTED]

proprietà per 1/1;

in forza di compravendita del 22/12/1999, per notaio Antonio CIMMINO di Desio, n. di rep. 19091/2599, registrato a Desio in data 30/12/1999 al n. 7385 serie 1V, trascritto presso Agenzia Entrate di Milano 2 in data 30/12/1999 ai nn. 126361/85643.

Dal 3/12/1987 al 30/12/1999 (ante ventennio)

- [REDACTED]

proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni;

- [REDACTED]

[REDACTED], proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni;

in forza di atto in autentica del 3/12/1987, per notaio Salvatore D'IPPOLITO al n. di rep. 48627, trascritto presso Agenzia Entrate di Milano 2 in data 31/12/1987 ai nn. 96135/68695.

## 7. CONFORMITÀ EDILIZIA-CATASTALE-URBANISTICA

### 7.1 Conformità edilizia-catastale

La sottoscritta dichiara che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è iniziata in data anteriore al 1967.

In seguito l'immobile ha subito una lieve modifica dell'assetto distributivo interno. Infatti il cucinino è stato ampliato a discapito del soggiorno. Questa opera edilizia però non è stata supportata da alcuna autorizzazione comunale nè da aggiornamento catastale.

Per questo motivo si ritiene necessario presentare una CILA in sanatoria per opere interne già eseguite i cui costi sono di 1.000,00 € di sanzione amministrativa, circa 1.000,00 € per il tecnico incaricato, e circa 400,00 € per la presentazione dell'aggiornamento catastale, per un totale di circa 2.400,00 €.



## 7.2 Conformità urbanistica

|   |    |
|---|----|
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | Sì |

TUC - Tessuti Urbani aperto a bassa densità (Art. 35pr).

Note sulla conformità: nessuna.

## 8. DESCRIZIONE

### 8.1 Descrizione del fabbricato (*Allegato n. 6*)

Al n. 115 di Via Valera corrispondono due fabbricati, uno su strada ed uno interno. Il fabbricato su strada, è composto da sei piani fuori terra, compreso il piano terra, inoltre sono presenti il piano sottotetto ed il piano interrato destinato alle cantine.

L'immobile in oggetto fa parte proprio del primo corpo, quello su strada.

L'edificio gode di doppio affaccio, con il prospetto principale rivolto sulla Via Valera, verso ovest.

La facciata principale risulta rivestita al piano terra di mattoncini in clinker colore marrone, mentre gli altri piani sono intonacati a civile con un colore verde menta.

Il portone di accesso principale al condominio è costituito da vetro e ferro.

### 8.2 Descrizione dell'abitazione (*Allegato n. 6*)

La scala comune è posta sulla sinistra dell'androne. Al secondo piano, la prima porta a destra è quella di accesso all'immobile oggetto di perizia. Si accede all'ingresso che ha una superficie di circa 5 mq e funge anche da disimpegno. Sulla destra si trova il soggiorno con cucinino che ha una superficie complessiva di circa 19 mq ed è esposto ad Est. Sempre sulla destra si trova il servizio igienico, che ha superficie di circa 5 mq è finestrato ed è dotato di vasca da bagno, lavabo, vaso, bidet e lavatrice. Di fronte all'ingresso si trova la camera da letto con superficie di circa 16 mq con accesso al balconcino di circa 2,70 mq ed esposizione sempre ad est.

L'altezza interna è di circa 2,90 m.

Inoltre è presente la cantina al piano interrato che non è stato possibile visionare. Si valuta con superficie di circa 4 mq, rilevata da planimetria catastale.

Allo stato del sopralluogo l'immobile risulta in uno stato di conservazione più che sufficiente.

#### 8.2.1 Componenti edilizie e costruttive

##### Componenti edilizie e costruttive:

###### Infissi esterni:

- tipologia: a battente
- materiale: alluminio e vetro camera
- condizioni: sufficienti
- oscuranti: non presenti

###### Infissi interni:

- tipologia: a battente



- materiale: legno e vetro
- condizioni: sufficienti

**Pavimentazione interna:**

- ubicazione: bagno
- materiale: piastrelle
- condizioni: sufficienti
- ubicazione: soggiorno, cucina, camera
- materiale: palladiane in marmo
- condizioni: sufficienti

**Rivestimento:**

- ubicazione: bagno, cucina
- materiale: piastrelle
- condizioni: sufficienti

**Impianti:**

- Antenna collettiva: presente.
- Impianto citofonico: presente.
- Impianto elettrico: sotto traccia. Non si è potuta riscontrare l'esistenza della dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.
- Riscaldamento: centralizzato con caloriferi in alluminio.
- Condizionamento: non esiste impianto di condizionamento.
- Allarme: non esiste impianto allarme.
- Ascensore: l'immobile dispone di ascensore.

**Servizi:**

- Portineria: l'immobile NON è dotato di servizio di portineria.

**9. INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA**

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) calcolati al 100 % nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50 % nel caso contrario. Il balcone viene aggiunto e calcolato al 30%. Inoltre la cantina viene aggiunta e calcolata al 25%. Superficie complessiva lorda dell'abitazione è di circa mq 53.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------|-----------------------------|--------|------------------------|
|--------------|-----------|-----------------------------|--------|------------------------|



|            |            |          |      |          |
|------------|------------|----------|------|----------|
| Abitazione | Sup. lorda | 53,00 mq | 1,00 | 53,00 mq |
| Balcone    | Sup. lorda | 2,70 mq  | 0,30 | 0,90mq   |
| Cantina    | Sup. lorda | 4 mq     | 0,25 | 1 mq     |

**TOTALE arr. 55 mq**

Superficie commerciale complessiva di circa mq 55.

## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 10.1 Criterio di Stima

Sintetico comparativo.

### 10.2 Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate sezione Territorio;  
 Agenzia Entrate;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.

Agenzie immobiliari di zona per immobili simili, valori tra i 750,00 e 900,00 €/mq.

Dati dall'Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI - Anno 2017 - Semestre 2 - Comune di Garbagnate Milanese - Periferica/I MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI (D1) – destinazione: residenziale - stato normale: intervallo tra 1.050,00 e 1.400,00 €/mq.

### 10.3 Valutazione corpo

#### A. Abitazione di tipo economico[A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

| <i>Destinazione</i>              | <i>Superficie Equivalente<br/>mq</i> | <i>Valore Unitario<br/>€/mq</i> | <i>Valore Complessivo<br/>€</i> |
|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Abitazione di tipo economico[A3] | 55,00                                | € 800,00                        | <b>€ 44.000,00</b>              |

### 10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

|   |              |
|---|--------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi | - € 2.200,00 |
| Ammontare spese condominiali totali insolute  | - € 1.000,00 |
| Regolarizzazione edilizia   | - 2.400,00   |



### 10.5 Prezzo base d'asta del lotto

|  |             |
|--|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova | € 38.400,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"                              | € 38.400,00 |
| Prezzo di vendita nel caso in cui l'immobile fosse stato "occupato"(-20%)        | € 30.720,00 |

Data 14/12/2018

L'Esperto alla stima  
arch. Valentina Pirone

