
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio Cividale**

contro: **F.lli ...**

N° Gen. Rep. **4118/2012**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
15-05-2014

Giudice delle **Dot. SERGIO ROSSETTI**
esecuzioni:

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Evasio Turchi**
Codice fiscale: TRCVSE49D28C986J
Partita IVA: 02729620159
Studio in: Via Falcone 7 - 20123 Milano
telefono: 0286391467
fax: 0236215702
email: info@studioturchi.com



Beni in **Bollate (Milano)**
Località/Frazione **Baranzate**
Vicolo Cividale n. 3

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento ad uso residenziale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bollate (Milano)
frazione: Baranzate, Vicolo Cividale n. 3

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato - Regime
Patrimoniale: N/D - **Data Matrimonio:**

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: nubile -
Eventuali comproprietari:

NOTE:

Il Sig. M. nell'atto notarile di acquisto stipulato in data 06
Novembre 2006, nella parte relativa al REGIME PATRIMONIALE, ha
dichiarato di essere CELIBE.

In seguito, in data 23 Novembre 2012, ha contratto matrimonio con la
Sig.ra
come risulta dall'Estratto per riassunto
dell'Atto di matrimonio, allegato alla presente perizia, dal quale non risulta
ALCUNA ANNOTAZIONE - **(VEDASI ALL. N. 1)**

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

- DINELLI MARCO - NATO A MILANO IL 25 APRILE 1982 - C.F. DND-MRC-82D25-F205L
- SIBIO ANNA - NATA AD ANDRIA IL 02 FEBBRAIO 1954 - C.F. SBI-NNA-54B42-A285N

(VEDASI NOTE PER ATTI NOTARII! NON VOLTURATI SOTTOELENCATI)



- Foglio 70, particella 154, subalterno 53,, scheda catastale 0581983
(VEDASI ALL. N. 2 – VISURA E SCHEDA CATASTALE)

Derivante da:

ATTO A FIRMA DEL NOTAIO DOTT. SALVO MORSELLO DI BOLLATE STIPULATO
IN DATA 06 NOVEMBRE 2006 – REP. N. 53048/21456 COL QUALE I SIGG. I
ACQUISTANO L'IMMOBILE DAI SIGG.

(VEDASI ALL. N. 3 – ATTO DI PROVENIENZA)

CONFINI DELL'APPARTAMENTO:

A NORD - CORTILE COMUNE
A EST - RIPIANO, VANO SCALA COMUNE E PROPRIETA' DI TERZI
A SUD - PROPRIETA' DI TERZI E STRADA PRIVATA
A OVEST - PROPRIETA' DI TERZI

CONFINI DELLA CANTINA:

A NORD - CORRIDOIO COMUNE
A EST - CANTINA DI PROPRIETA' DI TERZI
A SUD - TERRAPIENO
A OVEST - CANTINA DI PROPRIETA' DI TERZI

NOTE:

LA SUDETTA INTESTAZIONE - SIGG. DINDELLI M. E SIBIO A. E' DOVUTA ALLA
MANCANZA DELLA VOLTURA DEI SEGUENTI ATTI:

- ATTO A FIRMA DEL NOTAIO DOTT. CESARE CHIODI DAELLI – NOTAIO IN
MILANO STIPULATO IN DATA 29 GIUGNO 2000 – REP. N. 86280 – IN VIRTU' DEL
QUALE L'IMMOBILE PASSO' DAI SIGG. DINDELLI/SIBIO AI SIGG. PUCCIA
MODICA

- ATTO A FIRMA DEL NOTAIO DOTT. SALVO MORSELLO COME GIA' DESCRITTO
NELLA CASELLA SOPRA "DERIVANTE DA"

IRREGOLARITA' E SPESE

L'UNICA IRREGOLARITA' RICONTRATA CONSISTE NELLE MANCATE VOLTURE
DEGLI ATTI SOPRA DESCRITTI

Non si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai
residenti.

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



Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: collegamenti internet
Importanti centri limitrofi: Milano

Principali collegamenti pubblici: Collegamenti con linee automobilistiche con la città di Milano e Comuni limitrofi

Servizi offerti dalla zona: Esercizi commerciali, asili nido, scuole materne, scuole primarie e secondarie

3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Appartamento ad uso residenziale
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Baranzate di Bollate (Milano)**

Appartamento LIBERO

NOTE:

LA SIVAG S.P.A. HA ACCERTATO CHE I PROPRIETARI DELL'UNITA' IMMOBILIARE DA TEMPO NON OCCUPAVANO L'APPARTAMENTO, PERTANTO IN DATA 17.03.2014 SI E' PROVVEDUTO ALL'ACCESSO FORZATO DELL'IMMOBILE PER CONSENTIRE ALL'ESPERTO DI EFFETTUARE I DOVUTI RILIEVI.

DA UNA VERIFICA EFFETTUATA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROV.LE II DI MILANO, NON RISULTANO CONTRATTI DI LOCAZIONE O DI COMODATO D'USO STIPULATI A NOME DEGLI ESECUTATI (VEDASI ALL. N. 5)

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:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**ESISTONO ONERI DI NATURA CONDOMINIALE A FAVORE DEL
CONDOMINIO VICOLO CIVIDALE N. 3 CHE RISULTA ESSERE
CREDITORE PROCEDENTE NELLA PRESENTE PROCEDURA.**

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Italfondario Spa contro Payes Victor Manuel, Diego Payes Erika Lisette derivante da MUTUO FONDIARIO - Importo ipoteca: € 217.500,00 - Importo



capitale: € 145.000,00 - Rogito DOTT. SALVO MORSELLO – BOLLATE
in data 06/11/2006 ai nn. 53049/21457 iscritto alla CONSERVATORIA
MILANO 2 in data 23/11/2006 ai nn. 180921/45460

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare trascritto in data 07 Giugno 2013 ai nn.
52902/36400 **a favore** del Condominio Vicolo Cividale n. 3 **contro** i
Sigg. F

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA

A) per l'ipoteca volontaria gode di trattamento tributario (Imposta
sostitutiva di cui agli Artt. 15 e seguenti del D.P.R. N. 601 del
29.09.1973 e successive modifiche, pertanto si pagherà la tassa
ipotecaria pari ad Euro 35,00.

B) per il suddetto pignoramento i diritti da versare all'Agenzia del
Territorio sono pari ad Euro 262,00 di cui: Euro 168,00 di Imposta
ipotecaria, Euro 59,00 di Bollo ed Euro 35,00 di Tassa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: Appartamento ad uso residenziale
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bollate (Milano)**

LA CERTIFICAZIONE NON E' PRESENTE ESSENDO STATA DISMESSA LA CENTRALE
TERMICA.
PERTANTO L'UNITA' IMMOBILIARE E' PRIVA DI RISCALDAMENTO E NON E' POSSIBILE
REDARRE LA CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 9.6 DEL D.G.R. N. 8745

Avvertenze ulteriori

**N.B.: SI FA PRESENTE CHE IL CREDITORE PROCEDENTE E' IL CONDOMINIO DEL
VICOLO CIVIDALE N. 3 CONTRO I SIGG.**



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Attuali proprietari**

Sigg. Payes Victor M. ed Diego Payes Erika L., già sopra generalizzari, proprietari dal 06 Novembre 2006

Precedenti proprietari

Sigg. Puccia Modica Fabio, nato a Milano il 01 Maggio 1972 e Puccia Modica Maxmiliano nato a Milano il 29 Giugno 1969, con atto notarile a firma del Dott. Cesare Chiodi Daelli di Milano – Rep. n. 86280/15423 – stipulato in data 29 Giugno 2000 – trascritto alla Conservatoria di Milano 2 in data 03 Luglio 2000 ai nn. 63819/43213.

Sig. Dindelli Floriano, nato a Sestino (Ar) il 10 Febbraio 1950 e Sibio Anna, nata ad Andria il 02 Febbraio 1954 immobile a loro pervenuto a rogito dal Notaio Antonio Rezia di Milano in data 26 Settembre 1979 – Rep. n. 27879/7633 – trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 23 Ottobre 1979 ai nn. 53096/43396.

Successivamente in forza di successione in morte del Sig. Dindelli Floriano – deceduto in data 15 Gennaio 1998 – Denuncia registrata a Rho il 17 Luglio 2000 ai nn. 528/98 e trascritta alla Conservatoria di Milano 2 in data 10 Novembre 2000 ai nn. 104917/71382 – lasciando eredi la Sig.a Sibio Anna ed il figlio Dindelli Marco della quota di ¼ ciascuno.

7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Baranzate di Bollate (Milano) -,
Vicolo Cividale n. 3**

Identificativo:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento ad uso residenziale

7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3] conforme al Nulla Osta rilasciato prima del
1° Settembre 1967**

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

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione:
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	



Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
 Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento ad uso residenziale

DESCRIZIONE : Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento ad uso residenziale

Il fabbricato condominiale di cui fa parte la porzione immobiliare è composto da cinque piani fuori terra, con ingresso dal Vicolo Cividale n. 3. **I prospetti esterni** sono rifiniti con intonaco plastico graffiato. **L'ingresso del vano scala** è costituito da un serramento in metallo con vetri. **La pavimentazione interna dell'atrio** d'ingresso è in piastrelle granigliate, le pareti sono intonacate al civile tinteggiate. **Le rampe della scala** sono rivestite in marmo. **L'ASCENSORE NON E' PRESENTE**



PARETI STRUTTURALI DEL FABBRICATO:

Le pareti strutturali verticali sono in cemento armato e muratura.
Le solette sono miste latero-cemento

STATO DI MANUTENZIONE DELLO STABILE: discreto

ANNO DI COSTRUZIONE: ante 1° Settembre 1967

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di **mezza proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:
N/D - **Data Matrimonio: 23-11-2012**

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di **mezza proprietà**
Cod. Fiscale: Stato Civile: nubile

Superficie complessiva di circa mq **58**
è posto al piano **QUARTO**
L'edificio è stato costruito nel ANTE 1° SETTEMBRE 1967
, ha un'altezza interna di circa MT. 2,90
E' composto da n. SEI piani complessivi di cui fuori terra n. CINQUE e di cui interrati
n. UNO

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **alluminio**
protezione: **tapparelle**
materiale protezione: **plastica**
condizioni: **sufficienti**

Note

serramenti con doppi vetri



Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno condizioni: sufficienti Note: rivestimento in piastrelle di ceramica
Rivestimento	ubicazione: cucina condizioni: sufficienti Note: rivestimento in piastrelle di ceramica
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: non a norma



Termico

tipologia: **centralizzato**
 alimentazione: **metano**
 rete di distribuzione: **tubi in ferro**
 diffusori: **termosifoni in ghisa**

Note:

NELL'UNITA' IMMOBILIARE, OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA, E' PRESENTE L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CHE NON E' FUNZIONANTE IN QUANTO LA CALDAIA DELLA CENTRALE TERMICA E' STATA DISMESSA IN SEGUITO ALLA DECISIONE DEI CONDOMINI, DOVUTE ALLE PERSISTENTI MOROSITA' DI ALCUNI DI LORO. PERTANTO GLI STESSI HANNO OPTATO PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI AUTONOMI ACCOLLANDOSI CIASCUNO LA PROPRIA SPESA.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	56,00	1,00	56,00
Balcone	sup lorda di pavimento	2,00	0,50	1,00
		58,00		57,00

Accessori:**Cantina**

Sviluppa una superficie complessiva di mq. 5,00
 Valore a corpo: € **2000**



8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

SI E' TENUTO CONTO DELL'UBICAZIONE ED ORIENTAMENTO RISPETTO AL CENTRO DELLA CITTA', AVUTO RIGUARDO AI PREZZI PRATICATI IN LUOGHI PER IMMOBILI CONSIMILI.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO - CIRCOSCRIZIONE DI MILANO 2, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) EURO 1600/MQ.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento ad uso residenzi	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	57,00	58,00	93.200,00	93.200,00
				93.200,00	93.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 12.060,00

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **81.140,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **0,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **81.000,00**



ALLEGATI

- 1) Estratto Riassunto Atto di Matrimonio
- 2) Visura e scheda catastale
- 3) Atto notarile di provenienza
- 4) Piantina appartamento e n. 12 fotografie
- 5) Richiesta Agenzia delle Entrate e sua risposta
- 6) Visure ed elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli dell' Agenzia del Territorio di Milano – Circoscrizione Milano 2
- 7) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie su **foglio separato**
- 8) Descrizione del bene immobiliare con identificazione catastale e coerenze su **foglio separato**
- 9) Lettera di accompagnamento inviata ai Sigg. I
E.L. e ricevute delle P.E.C. relative all' invio della copia della relazione

Data generazione:
27-03-2014

L'Esperto alla stima
Arch. Evasio Turchi

