

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **2856/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-11-2016 ore 10:20

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Sergio ROSSETTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Raffaele
Codice fiscale: RFFGPP66L04F546R
Studio in: Via G.B. Moroni 30 - 20146 Milano
Telefono: 0239432511
Email: raffaele@studiotecnicoraffaele.it
Pec: giuseppe.raffaele@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Cavour 59 - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 1

Corpo: Abitazione e cantina

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 18, particella 234, subalterno 59

2. Stato di possesso

Bene: via Cavour 59 - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 1

Corpo: Abitazione e cantina

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Cavour 59 - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 1

Corpo: Abitazione e cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Cavour 59 - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 1

Corpo: Abitazione e cantina

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.

5. Comproprietari

Beni: via Cavour 59 - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 1

Corpo: Abitazione e cantina

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Cavour 59 - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 1

Corpo: Abitazione e cantina

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Cavour 59 - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 1

Corpo: Abitazione e cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Cavour 59 - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 1

Prezzo da libero: € 20.000,00

Prezzo nell'ipotesi di occupato: € 16.000,00

Beni in Corsico (Milano)
via Cavour, 59

Lotto: 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione e cantina.

Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso vano cantina sito in Corsico (MI), via Cavour, 59

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] (prop. 1/1),

foglio 18, particella 234, subalterno 59, indirizzo via Conte Camillo Benso di Cavour 59, comune Corsico, categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, superficie 25mq, rendita € 101,23

Derivante da:

Impianto meccanografico del 18/04/1989 e migliore identificazione del 05/03/2004

Millesimi di proprietà di parti comuni: 4,3/1000

Confini: (da Nord in senso orario)

- abitazione: U.I. prop. di terzi, cortile comune, U.I. prop. di terzi, corridoio comune di accesso.
- cantina: U.I. prop. di terzi, intercapedine, U.I. prop. di terzi, corridoio comune di accesso.

Conformità catastale:

Per quanto sopra, si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono ubicati a Corsico (MI), un comune di circa 35.000 abitanti che confina con il quadrante sud-ovest del capoluogo lombardo.

Più precisamente il bene in esame è sito in via Cavour al civico 59, in zona centrale.

La zona è caratterizzata da un'alta densità abitativa a prevalenza residenziale di tipo economico/popolare.

E' completamente urbanizzata ed ha nelle immediate vicinanze tutte le principali infrastrutture e servizi pubblici (municipio, ufficio postale).

Via Cavour è una delle arterie principali del Comune, è quasi interamente pedonale ed è caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali di vario genere tra cui bar, gelaterie e ristoranti.

Si evidenzia anche la presenza della Chiesa Ss. Pietro e Paolo, ubicata proprio in adiacenza con lo stabile in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

Il Comune è servito dal passante ferroviario di Milano (linea S3), ed è discretamente collegata con le principali direttrici della viabilità autostradale il cui accesso è consentito della vicina tangenziale Ovest (uscita Corsico-Gaggiano).

Caratteristiche zona: centrale, popolare

Area urbanistica: residenziale, a traffico limitato/pedonale, con parcheggi in zona sufficienti.

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

Importanti centri limitrofi: Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: Autobus di superficie n.325 (500 mt), Stazione ferroviaria Linee Trenord (800 mt)

Servizi offerti dalla zona: Esercizi di vicinato di vario genere, Infrastrutture di ogni tipo, Municipio di Corsico, Vasta zona commerciale (zona Cesano Boscone) con negozi e centri commerciali di ogni genere.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero al decreto di trasferimento.

In data 12/05/2016 lo scrivente, unitamente al custode giudiziario, effettuava l'accesso all'interno dell'unità immobiliare pignorata.

L'immobile risultava occupato ed abitato dall'esecutato, [REDACTED] il quale ha consentito il sopralluogo all'interno dell'abitazione e del vano cantina di pertinenza.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate NON risultano contratti di locazione o di comodato d'uso stipulati dall'esecutato sull'immobile in esame.

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SCPA contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 112.000,00; Importo capitale: € 56.000,00
a rogito di Notaio Rosario FRANCO di Sesto San Giovanni (MI) in data 31/03/2004 ai
nn. 5183/2276 trascritta presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 09/04/2004
ai nn. 49225/11433.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CONDOMINIO VIA CAVOUR 59 contro
[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 1.231,50; Importo capitale: € 813,00
emessa dal Tribunale di Milano in data 18/04/2013 ai nn. 81365 trascritta presso la
Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 09/02/2016 ai nn. 12291/2042

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BERICA 5 RESIDENTIAL M.B.S. SRL contro [REDACTED]
derivante da atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello
di Milano in data 17/11/2015 ai nn. 51663, trascritto presso la Conservatoria RR.II.
Milano 2 in data 23/12/2015 ai nn. 129906/84309.
Pignoramento trascritto per la somma di € 46.134,02 oltre successivi interessi e
spese occorrente.

Note: in data 29/10/2004 BANCA POPOLARE DI VICENZA ha ceduto pro-soluto alla
SOCIETA' BERICA 5 RESIDENTIAL M.B.S. SRL, tra gli altri, anche il credito per il quale si
agisce. La medesima ha contestualmente assunto il ruolo di "servicer" e in tale veste
è delegata ad agire quale mandatario con rappresentanza di BERICA 5 RESIDENTIAL
M.B.S. SRL.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Stabile Amministrato da: Studio BERNACCHI

Via Garibaldi 74 – 20094 Corsico – Tel. 02/44.74.840 Fax. 02/27.20.65.70

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 230,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute: 3.041,83 €.

Millesimi di proprietà: 4,30/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO. L'unità immobiliare in esame è
ubicata al quarto piano senza ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dal
sottoscritto e si allega in copia alla presente. L'APE in originale verrà inserito nel fascicolo della
procedura durante la prossima udienza. Nel merito si evidenzia che l'Organismo di

Accreditamento (Infrastrutture Lombarde S.p.a.) garantisce l'accesso al Catasto Energetico ai Comuni e ai Notai che hanno richiesto e ottenuto l'accreditamento, i quali potranno estrarre direttamente il file .PDF dal Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER).

Si evidenzia nuovamente che l'unità immobiliare è sprovvista di impianto di riscaldamento, ma è dotata di acqua calda sanitaria.

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED] (prop. 1/1)

proprietario da ante ventennio al 28/08/2002 in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pasquale LATTANZI di Corsico in data 14/03/1989 ai nn. 31511 - registrato a Milano, atti privati in data 21/03/1989 ai nn. 8118/2V - trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 01/04/1989 ai nn. 27888/20536.

Proprietario: [REDACTED] (prop. 1/1)

dal 28/08/2002 al 31/03/2004 in forza di donazione a rogito di Notaio Antonio ANDREACCHIO di Soverato in data 28/08/2002 ai nn. 35492/10048 - trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 19/09/2002 al numero di registro particolare 65767 e successiva rettifica trascritta presso la conservatoria RR.II. Milano 2 in data 20/02/2004 nn. 21904/11474.

Note: nel predetto atto, l'unità immobiliare oggetto di donazione veniva "erroneamente" individuata catastalmente al foglio 18, particella 247, sub. 8 cat. C/2, classe 1, consistenza mq 50, rendita 68,90€. Da accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Erariale l'unità immobiliare risultava invece essere censita al Catasto Fabbricati come segue: "foglio 18, particella 234, sub. 59, cat. A/4, vani 1,5, rendita catastale 65,07€" che corrisponde alla scheda d'impianto n. 6029494 presentata in data 28/12/1939.

Proprietario: sig. [REDACTED] (prop. 1/1) dal 31/03/2004 ad oggi (attuale proprietario ed esecutato) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Franco ROSARIO di Sesto San Giovanni (MI) in data 31/03/2004 ai nn. 5182/2275 - trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 09/04/2004 ai nn. 49224/24661.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Prot. 78/1975 del 26/08/1975

Intestazione: CANTIERE BURGO S.P.A.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rifacimento tinteggiatura facciate esterne

Numero pratica: Prot. 116/1993 del 04/08/1993

Intestazione: CANTIERE BURGO S.P.A.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rifacimento tinteggiatura facciate interne

Numero pratica: Prot. 4/1999 del 20/01/1999

Intestazione: VIGNOLA (Amministratore Stabile)

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Manutenzione facciate interne e sistemazione ballatoi

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso vano cantina**

In data 20/07/2016 il sottoscritto ha eseguito l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corsico (MI).

Non è stato possibile visionare la pratica edilizia relativa alla costruzione del fabbricato (in quanto irreperibile). Si può comunque affermare che la costruzione dello stabile è avvenuta in data antecedente il 1 settembre 1967, in quanto è stata visionata una pratica edilizia dell'anno 1966 in cui lo stabile in esame risultava già edificato (prot. 4178 del 21/03/1966 a nome CANTIERE BURGO S.P.A.).

A partire dal 1955 ad oggi non sono state individuate pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto del pignoramento. Inoltre si evidenzia che la scheda catastale di impianto risale al 28/12/1939 e che la disposizione di tavolati interni in essa rappresentata è conforme con lo stato rilevato in sede di sopralluogo.

Alla luce delle considerazioni di cui sopra, si dichiara la regolarità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

| | |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | n.49 del 19/12/2012 |
| Zona omogenea: | NAF: nucleo di antica formazione - centro storico |
| Norme tecniche di attuazione: | Carta del paesaggio: edifici con valore storico percepito. Sensibilità paesaggistica: molto alta. |
| 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: | SI |

Per quanto sopra, si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **Abitazione e cantina**

Il bene in esame è inserito all'interno di uno stabile di edilizia economico-popolare edificato attorno alla fine degli anni '30.

E' costituito da un corpo di fabbrica a "C", con un lato corto prospiciente la via Cavour. Lo stabile è del tipo a ringhiera, caratteristico dei sobborghi della "vecchia Milano".

L'edificio si compone di cinque piani fuori terra a destinazione d'uso residenziale, oltre un piano interrato in cui sono ubicate le cantine private.

Vi si accede tramite un caratteristico passo carraio ubicato su via Cavour che conduce alla corte condominiale interna.

Lo stabile è suddiviso in due vani scala, denominati A e B, dal quale è possibile raggiungere i ballatoi ai piani e l'ingresso ai singoli appartamenti.

L'area cortilizia interna è recintata ed utilizzata in parte per i servizi comuni ed in parte per la sosta dei veicoli.

Non è presente servizio di portineria.

Le facciate sono intonacate a civile colore giallo e si presentano in stato di conservazione mediocre.

Il bene pignorato consiste in un appartamento ubicato al primo quarto/sottotetto del vano scala B, senza ascensore.

Si compone di un monolocale con angolo cottura, antibagno e bagno cieco.

E' presente una sola porta finestra dotata di parapetto in ferro prospiciente il cortile comune.

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia murale a gas ubicata nell'angolo cottura.

L'altezza interna è di 2,90m. L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva di circa 23mq.

Pertinenziale all'appartamento è presente un vano cantina ubicato al piano interrato di circa 4mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1  Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **23**

E' posto al piano: quarto/sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1939

ha un'altezza interna di circa: 2.90m

L'intero fabbricato è composto da n. sei piani complessivi di cui fuori terra n. cinque e di cui interrati n. uno

Condizioni generali dell'immobile: Condizioni generali dello stabile: sufficienti.

Condizioni Generali dell'unità immobiliare: finiture originarie e in condizioni di mediocrità. L'appartamento è privo delle dotazioni impiantistiche elementari (impianto di riscaldamento)

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **pvc con doppio vetro**
protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**.

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno tamburato, non blindato** condizioni: **scarse**

Rivestimento ubicazione: **bagno e zona cottura** materiale: **piastrelle** condizioni: **scarse**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **funzionante alla data del sopralluogo**
conformità: **non conosciuta**

Termico

L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento.

L'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldacqua a gas ubicato nell'angolo cottura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie dei vani principali considerata al 100%, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e della quota del 50% della superficie occupata dai muri di divisione tra unità immobiliari e tra l'unità e le parti comuni.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| vani principali | sup lorda di pavimento | 23,00 | 1,00 | 23,00 |
| | | 23,00 | | 23,00 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Corsico - centrale

Tipologia: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1900

Accessori

Cantina

Vano ad uso cantina ubicato al piano interrato.

Il locale è dotato di una porta metallica con serratura. Le pareti ed il pavimento sono al rustico. È privo di corrente elettrica. L'altezza interna è di 2,30 m. Complessivamente sviluppa una superficie utile di circa 4 mq

Valore a corpo: **€ 500,00**

Impianto elettrico: presente

Epoca di realizzazione/adeguamento: non conosciuta

Dichiarazione di conformità: nessuna documentazione è stata fornita dall'esecutato.

Riscaldamento: non presente.

Condizionamento e climatizzazione: non presente.

Impianto antincendio: non presente.

Ascensori montacarichi: non presenti.

Carri ponte: non presenti.

Scarichi: Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Corsico;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Corsico;

Agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1500.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione e cantina.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| vani principali | 23,00 | € 1.000,00 | € 23.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 23.000,00 |
| Valore corpo | | | € 23.000,00 |
| Valore Accessori | | | € 500,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 23.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 23.500,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|----------------------|-----------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Abitazione e cantina | Abitazione popolare [A4] + vano Cantina | 23,00 | € 23.500,00 | € 23.500,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) | € 3.525,00 |
| 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolte 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 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 19.975,00 |
| <u>Prezzo base d'asta del lotto nello stato attuale di "libero"</u> | <u>€ 20.000,00</u> |
| Prezzo di vendita del lotto nell'ipotesi di stato "occupato": | € 16.000,00 |

Allegati

- All. 1: Nomina e Giuramento Esperto Estimatore;
- All. 2: Planimetrie catastali e visure;
- All. 3: Iscrizioni e trascrizioni;
- All. 4: Regolarità Edilizia;
- All. 5: Documentazione fotografica;
- All. 6: Estratto conto spese condominiali;
- All. 7: Corrispondenza Agenzia delle Entrate;
- All. 8: Certificati acquisiti presso l'anagrafe del Comune di Corsico;
- All. 9: Attestato di Prestazione Energetica redatto dallo scrivente.

Data generazione:
03-10-2016

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Raffaele
(f.to digitalmente)