

---

# **TRIBUNALE DI MILANO**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

N° Gen. Rep. **1396/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-06-2018 ore 11:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe Fiengo**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

#### **Lotto Unico**



**Esperto alla stima:** Arch. Antonio Papaccio  
**Codice fiscale:** PPCNTN65E26G964V  
**Studio in:** Via Cottolengo 5 - 20143 Milano  
**Email:** architetto@studiopapaccio.it  
**Pec:** antonio.papaccio@pct.pecopen.it

*Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo*  
*Perito: Arch. Antonio Papaccio*



**INDICE SINTETICO**

**Bene: Via Copernico n. 9 – 20094 Corsico (Mi)**

**Lotto: unico - Corpo: A**

Abitazione al piano decimo e cantina al piano terra in corpo staccato

**1. Dati Catastali**

Foglio 4, particella 48, subalterno 28, graffato alla particella 49, subalterno 37, Via Niccolò Copernico n. 9, Corsico (MI), piano T-9, scala 1, categoria A/3, Classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 82 mq, rendita catastale € 336,99.

Intestazione:

nato a il codice fiscale

**2. Stato di possesso**

Il bene risulta occupato dagli esecutati.

L'indagine effettuata dallo scrivente presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ha appurato che non risultano contratti di locazione in essere per l'immobile in oggetto (cfr allegato), a nome dei debitori esecutati quali danti causa, pertanto l'immobile viene considerato libero per la procedura.

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

**4. Creditori iscritti: Agenzia delle Entrate**

**5 Comproprietari: nessuno**

**6. Misure Penali: NO**

**7. Continuità delle trascrizioni: SI**

**8. Prezzo**

**Prezzo da libero: € 81.000,00.=**

**Prezzo da occupato: € 64.800,00.=**



**Bene immobile sito in Corsico (MI)  
Via Niccolò Copernico n. 9  
Lotto unico**

Esaminata la documentazione in atti e riscontrata regolarità e completezza, svolti i dovuti accertamenti c/o i competenti uffici, reperita copia dell'atto di provenienza del bene, comunicato al creditore procedente con email del 04/12/2017 ore 22.31, data, ora e luogo dell'inizio delle operazioni peritali, in ottemperanza all'incarico ricevuto ed in risposta al quesito ricevuto dal G.E. rassegna la seguente relazione.

Il giorno 10/04/2018 alle ore 15.00 con l'intervento del custode giudiziario l'immobile pignorato è risultato accessibile, potendo pertanto prenderne visione e scattare le fotografie allegate alla presente relazione.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

### Identificativo corpo A

Abitazione di tipo economico (A/3) con annessa cantina al piano terra sita in Corsico, Via Niccolò Copernico n. 9.

### Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione posta al piano decimo (nono catastale) e sita in Via Niccolò Copernico n. 9 – Corsico (MI), composta da due locali più servizi, con annessa cantina in corpo staccato al piano terreno.

### Identificato al catastofabbricati:

#### intestazione:

	nato	a	il	il	codice	fiscale
e	nata	a	il	il	codice	fiscale
	proprietà per ½ in regime di comunione			dei beni con		

#### descrizione:

**Foglio 4, particella 48, subalterno 28, graffato alla particella 49, subalterno 37, Via Niccolò Copernico n. 9, Corsico (MI), piano T-9, scala 1, categoria A/3, Classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 82 mq, rendita catastale € 336,99.**

#### **Coerenze dell'abitazione, da nord in senso orario:**

cortile comune su due lati, appartamento proprietà di terzi, pianerottolo comune, cortile comune.

#### **Coerenze della cantina, da nord in senso orario:**

altra proprietà (mappale 64), cantina di terzi, corridoio comune, cantina di terzi.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** zona periferica con parcheggi sufficienti

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente miste. La zona è provvista di urbanizzazioni primarie e secondarie.



**Servizi offerti dalla zona:** supermercato, negozi al dettaglio, asilo, scuola elementare, parco pubblico e centro sportivo.

**Collegamenti pubblici ( Km):** a c.a. 100 mt stazione ferrovie nord e fermata autobus linea 50.

---

### 3. STATO DI POSSESSO

Il sopralluogo è stato effettuato in data 10.04.2018 ore 15,00 con il Custode nominato SivagS.p.a. Il bene risulta occupato dagli esecutati.

L'indagine effettuata dallo scrivente presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ha appurato che non risultano contratti di locazione in essere per l'immobile in oggetto (cfr allegato), a nome dei debitori esecutati quali danti causa, pertanto l'immobile viene considerato libero per la procedura.

---

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:  
**Nessuna**

5.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

e con sede in contro e  
da concessione a garanzia di mutuo fondiario,  
importo ipoteca € 236.000,00, iscritta a Milano 2 in data 06/08/2003 ai nn.  
123233/26792. L'ipoteca grava sull'intera proprietà dell'immobile  
(appartamento e cantina)

110996/28880. L'ipoteca legale grava sulla quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà  
dell'immobile (appartamento e cantina)

92446/22464. L'ipoteca legale grava sulla quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà dell'immobile  
(appartamento e cantina)

##### 4.2.2. pignoramenti:

- atto di pignoramento Immobiliare del 10/05/2017 n. 19343, Ufficiale Giudiziario

iscritto a 2 il 14/06/2017, ai nn. 71106/45745. Il  
pignoramento grava sull'intera proprietà dell'immobile (appartamento e  
cantina).

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: in data



27/04/2018 è stata effettuata una visura ipocatastale aggiornata per la verifica di ulteriori formalità, nulla rilevando.

#### 4.3. Misure penali: nessuna

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** a favore del Condominio Giorgella III, Via Copernico n. 9, Corsico, ed a carico degli esecutati risultano rate scadute e non pagate per un totale di € 4.853,10.=, come da seguente dettaglio:

- rate scadute gestione ordinaria 2016/2017 € 2.303,36.=

- rate scadute gestione ordinaria 2017/2018 € 2.549,74.=

Si precisa altresì che risultano emesse n. 3 rateizzazioni straordinarie per lavori di adeguamento ascensori, con rate scadute e non pagate a carico degli esecutati di € 1.849,98.= Sono state inoltre emesse rate straordinarie per l'accantonamento fondo facciate, con rate scadute e non pagate a carico degli esecutati di € 600,00.=

**Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile:** € 2.500,00

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**  
non specificato

**Millesimi di proprietà:** non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato

**Attestazione di Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica:** non presente

**Note indice di prestazione energetica:** non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ecD.Lgs 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** non specificato

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### Attuali proprietari:

nato a	il	codice fiscale
proprietà per ½ e		nata a

compravendita del 01/08/2003, n. rep. 74621/9210 Notaio Germano Zinni di Castano Primo, trascritto a Milano 2 in data 06/08/2003 ai nn. 123232/73727.

#### Precedenti proprietari (nel ventennio):

E' compresa nella vendita la quota di enti e spazi condominiali ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

- licenza edilizia n. 79/1967 prot. 7284 del 10 agosto 1967 per costruire un fabbricato di civile abitazione

- autorizzazione di abitabilità del 5/12/1984 pratica 526/71

- licenza edilizia 81/1967 n. 7282 del 10 agosto 1967 per costruzione cantine, portineria e box e relativa autorizzazione di abitabilità del 5/12/1984, pratica 7282/67

#### 7.1 Conformità urbanistico - edilizia:

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile si è accertato che nel corridoio è stato costruito un piccolo ripostiglio che non risulta essere stato autorizzato in quanto



non rappresentato graficamente nella planimetria di progetto rinvenuta presso il comune di Corsico. L'opera è sanabile previo deposito da parte di un tecnico abilitato di una Scia in sanatoria ed il pagamento di una sanzione. I costi complessivi tra tecnico e sanazione sono stimati in euro 2.300,00 oltre un eventuale conguaglio da parte dell'Agenzia del Territorio, qualora si ravveda che l'opera abbia comportato un incremento di valore dell'immobile.

## 7.2 Conformità catastale :

La planimetria catastale andrà aggiornata allo stato di fatto con costi tecnici stimati in euro 600,00.=.

## Descrizione immobile di cui al punto A

### 1.Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **abitazione** sita in Via Niccolò Paganini n. 9 – Corsico (MI), composta di due locali e servizi con annessa cantina al piano terra.

Eventuali comproprietari: non presenti

L'edificio di cui è parte l'unità pignorata presenta una tipologia edilizia in linea e a torre con portico al piano terra e abitazioni nei piani sovrastanti.

Lo stabile di dodici piani fuori terra costruito nel 1967, presenta una struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato e muratura esterna di tamponamento in foratoni, copertura del tetto con manto impermeabile di catrame e facciata intonacata a civile e rivestita in klincher.

L'abitazione oggetto di procedura è posta al decimo piano dello stabile ed è composta da cucina con balcone, bagno, soggiorno con balcone e camera.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **74,00** circa.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato e scaldabagno elettrico per produzione acqua calda.

Il fabbricato è stato oggetto dei seguenti lavori:

- riqualificazione centrale termica e installazione ripartitori e termovalvole
- adeguamento ascensori alle normative vigenti
- rimozione eternit
- rifacimento citofono

Il fabbricato è dotato di ascensore e di servizio di portineria e nel complesso si presenta in sufficiente stato manutentivo e conservativo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitativo	Sup. lorda di pavimento	74,00	1	74,00
balcone		8,60	0,35	3,01
cantina		2,00	0,50	1,00
<b>Tot. abitativo</b>				<b>78,00</b>



## Accessori

1. Cantina con n. interno 37 posta al piano terra in corpo staccato e priva di luce

### Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali e orizzontale(struttura):</i>	materiale: pilastri in c.a. ,travi in c.a. e solai in laterizio
Muratura ( esterna ):	tipologia: foratoni esterni con intonaco a civile
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde interne con manto impermeabile in catrame
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	porte in interne il legno pieno di tipo commerciale, a battente in stato sufficiente
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno con monovetri e tapparelle in pvc Condizioni: sufficienti
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: intonaco a civile
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati e mattoni intonacati a civile
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: angolo locale cottura e bagno, materiale:ceramica
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti locali materiale : ceramica
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: portoncino del tipo di sicurezza
<i>Impianti:</i>	
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, a metano condizioni: sufficienti
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello cucina e lavello bagno Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute
<i>Termico (impianto):</i>	Riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa



Acqua calda  
sanitaria (impianto): tipologia: scaldabagno elettrico  
Condizioni : funzionante  
Certificazioni: non conosciute

Scala  
Interna  
condominiale  
(componente edilizia): tipologia: a doppia rampa parallela

Certificazione energetica:

Ascensore(impianto) presente

Stato di conservazione  
interna del bene: **Sufficiente con materiali datati**

Osservazioni: presenza di servizio di portineria

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Per la valutazione del bene si è proceduto ad una stima a confronto

Il metodo di stima a confronto considera le vendite di immobili simili o sostituibili ed i relativi dati di mercato, e stabilisce un valore di stima per mezzo di un procedimento che utilizza il confronto. In generale, un singolo immobile da valutare è confrontato con le vendite di immobili simili che siano stati scambiati sul mercato. Di ogni immobile di confronto vengono considerate le caratteristiche, ossia gli elementi che ne determinano il prezzo pagato. Nell'applicazione del metodo si determinano gli aggiustamenti dei prezzi dei confronti, sulla base di fattori di correzione dipendenti dalle differenze tra le caratteristiche dei confronti stessi e le caratteristiche del bene. Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha inoltre tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienicosanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Il valore del bene come sopra definito, deve essere considerato quindi come il "più probabile valore di mercato" su base estimativa.

### 8.2. Fonti di informazioni

- ❑ Agenzie immobiliari in zona ed osservatori del mercato
- ❑ quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia del Territorio relative al secondo semestre anno 2017 per la zona D2, periferica/Giorgella, Vigevanese, tangenziale del Comune di Corsico, microzona catastale n. 2 riferita ad abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale (euro/mq 1.300,00.=/1.700,00.=)
- ❑ Rilevazione dei prezzi degli immobili della città metropolitana di Milano, pubblicazione n. 51 - I° semestre 2017 relativa ad appartamenti vecchi o da ristrutturare, per la zona periferica del comune di Corsico: (euro/mq 1.050,00.=/1.400,00.=).

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare





descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo:

### 8.3. Valutazioni corpi

#### A. Abitazione di tipo popolare (A/4) con annessa cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
ABITATIVO	78,00	€ 1.200,00	€ 93.600,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota 1/1</i>
A	Abitazione con annessa cantina	78,00	€ 1.200,00	€ 93.600,00

### 8.4. 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 4.680,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali (spese medie ordinarie considerate per un biennio):	- € 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 2.900,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna



### **9.5. Prezzo base d'asta del lotto – libero – a corpo**

Valore dell'immobile a corpo e non a misura al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € **81.000,00**

### **9.5. Prezzo base d'asta del lotto – occupato – a corpo**

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato pari al 20%, pertanto:

€ 81.000,00 x 0,80 = € **64.800,00**

Ritenendo di aver esaurientemente risposto alle domande del quesito e di aver adempiuto all'incarico ricevuto, il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio ringrazia per la fiducia accordatagli, porge doverosi ossequi e resta a disposizione del G.E. per gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Milano 29 Aprile 2018

L'Esperto alla stima  
Arch. Antonio Papaccio



#### Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 8 fotografie su n. 7 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 2 fogli)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 2 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 4 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 027/04/2018 (n. 2 fogli)
7. Situazione contabile nei confronti del Condominio (n. 2 fogli)
8. Licenze edilizie e planimetrie di progetto (n. 11 fogli)
9. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
10. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
11. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore precedente e al debitore esecutato

