Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Condominio Alfieri 3 – Corsico Italfondiario

contro:

N° Gen. Rep. **1428/2016 + 2807/2016** data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-11-2018 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa Simonetta Scirpo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: Arch, Barbara Zocchi Ramazzi

Codice fiscale: ZCCBBR74P66F205M

Studio in: Via Giovanni Prati 12 - 20145 Milano

Email: barbarazr@tiscali.it

Pec: zocchiramazzi.11862@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via privata Dante Alighieri 1 (accesso da via Alfieri 3) - Corsico (Mi) - 20094

Lotto: 001 Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 9, particella 158, subalterno 29

2. Stato di possesso

Bene: via privata Dante Alighieri 1c(accesso da via Alfieri 3) - Corsico (Mi) - 20094

Lotto: 001 Corpo: A

Possesso: Occupato da terzi con titolo anteriore al pignoramento ma scaduto e non più rin-

novato.

Contratto di locazione registrato presso l'Ufficio di Milano 2 al nr. 3556 serie 3T nel 2014, con decorrenza dall'01/01/2014 fino al 31/12/2016, in cui il debitore esecutato concede in loca-

zione il bene a

Nota: nel contratto manca l'indicazione del subalterno.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via privata Dante Alighieri 1 (accesso da via Alfieri 3) - Corsico (Mi) - 20094

Lotto: 001 Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via privata Dante Alighieri 1 (accesso da via Alfieri 3) - Corsico (Mi) - 20094

Lotto: 001 Corpo: A

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio da Parma e Piacenza S.p.a. (per essa Italfondiario)

5. Comproprietari

Bene: via privata Dante Alighieri 1 (accesso da via Alfieri 3) - Corsico (Mi) - 20094

Lotto: 001 Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via privata Dante Alighieri 1 (accesso da via Alfieri 3) - Corsico (Mi) - 20094

Lotto: 001



Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via privata Dante Alighieri 1 (accesso da via Alfieri 3) - Corsico (Mi) - 20094

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via privata Dante Alighieri 1 (accesso da via Alfieri 3) - Corsico (Mi) - 20094

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 46.500,00 Prezzo da occupato: € 32.500,00

Poiché l'immobile risulta occupato da terzi con un titolo scaduto e non più rinnovato, può ritenersi libero al decreto di trasferimento, pertanto <u>il valore a base d'asta suggerito è di:</u> €

46.500,00



Beni in Corsico (Mi) Via privata Dante Alighieri 1 (accesso da via Alfieri 3)

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Corsico (Milano) CAP: 20094, via privata Dante Alighieri 1 (accesso da via Alfieri 3)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà
 Cod. Fiscale.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

<u>Intestazione</u>: Appartamento posto al piano quarto di due locali più servizi, con solaio di pertinenza al piano quinto.

Foglio 9, particella 158, subalterno 29;

indirizzo: via privata Dante Alighieri 1 (accesso da via Alfieri 3);

piano 4-5, comune Corsico, categoria A3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 55 mq., rendita € 247,90

<u>Derivante da:</u> Atto di compravendita a cura del notaio Maria Borlone di Milano in data 17/05/2007 rep. 70375/10336, trascritto a Milano 2 il 05/06/2007 ai nn. 85061/44668 <u>Millesimi di proprietà di parti comuni:</u> 30,90

Confini:

Appartamento:

Nord: altra unità, stesso mappale e scala comune;

Est: altra unità, stesso mappale;

Sud: via Manzoni;

Ovest: altra unità, stesso mappale.

Solaio:

Nord: cortile comune;

Est: altra unità, stesso mappale;

Sud: corridoio comune:

Ovest: altra unità, stesso mappale.

Conformità catastale:

La pianta catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

Sono state apportate modifiche ai tavolati interni, in particolare l'accesso alla cucina è stato spostato nel corridoio..

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della pianta catastale.

Descrizione delle opere da sanare: deposito in catasto della planimetria aggiornata.

aggiornamento planimetria catastale: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

er, 3.0 nce srl



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il contesto in cui lo stabile si inserisce è quello di Corsico, comune a sud-ovest di Milano. Il tessuto edilizio entro cui si colloca lo stabile è composto da edilizia prettamente residenziale.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico discretamente sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: servizi di pubblica utilità (buona); scuole (buono); supermercato (buono), centri sportivi (discreto), Aeroporto di Malpensa (discreto), ospedali e strutture sanitarie (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e verdi

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio Grande, Cava Burgo e parchi nelle vicinanze.

Attrazioni storiche: cascine in zona.

Principali collegamenti pubblici: Linee di superficie (autobus n. 321 e 325) entro 500 m., stazione

ferroviaria entro 2 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da terzi con titolo anteriore al pignoramento, ma scaduto e non più rinnovato.

Contratto di locazione registrato presso l'Ufficio di Milano 2 al nr. 3556 serie 3T nel 2014, <u>con decorrenza dall'01/01/2014 fino al 31/12/2016</u>, in cui il debitore esecutato concede in locazione il bene a ... Le alla sua famiglia, per un importo annuo pari ad € 7.500.

Il prezzo pattuito risulta essere completamente fuori mercato: un canone annuo più corretto va compreso tra €2.800 ed €3.200.

Note: nel contratto manca l'indicazione del subalterno.

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:
- 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 Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a. contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 135.000,00; Importo capitale: € 202.500,00;

A rogito di notaio Borlone Maria di Milano in data 17/05/2007 ai nn. 70376/10337;

Trascritto a Milano 2 in data 05/06/2007 ai nn. 85062/22641.



Costo indicativo per la cancellazione: € 700

(qui non conteggiati come da disposizioni vigenti nella Sezione)

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Condominio via Alfieri 3 - Corsico contro Derivante da: decreto ingiuntivo Registrato a Milano in data 26/05/2016 ai nn. 27159; Trascritto a Milano 2 in data 21/07/2016 ai nn. 85852/54566;

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a. contro

Derivante da: decreto ingiuntivo Registrato a Milano in data 27/11/2016 ai nn. 54012; Trascritto a Milano 2 in data 13/01/2017 ai nn. 3986/2405;

Costo indicativo per la cancellazione: € 400 (qui non conteggiati come da disposizioni vigenti nella Sezione)

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Vedi allegati.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 980 circa

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, scadute al momento della perizia: Nessuna Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € 21.297,02 circa in riferimento all'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

Millesimi di proprietà: 30,90

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: n. 1509300031814 del 14/05/2014 valido sino al

14/05/2024 – classe energetica G

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

_)

proprietaria ante ventennio al 29/11/1973.

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 26c9d2



Titolare/Proprietario:

> (1/2) e

(1/2)

dal 29/11/1973 al 18/06/1997.

In forza di scrittura privata

A rogito del notaio Leonardo Zito di Cuvio, in data 29/11/1973, rep. n. 121016.

Titolare/Proprietario:

· (1/1)

dal 18/06/1997 al 17/05/2007.

In forza di atto di compravendita

A rogito del notaio Pasquale Matarrese di Milano, in data 18/06/1997, rep. n. 76871; trascritto a Milano 2, in data 03/07/1997, ai nn. 48646/35448.

Titolare/Proprietario:

(1/1)

dal 17/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietari).

In forza di atto di compravendita.

A rogito del notaio Maria Borlone di Milano in data 17/05/2007, ai nn. 70375/10336; trascritto a Milano 2, in data 05/06/2007, ai nn. 85061/44668.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile sito in via privata Dante Alighieri 1 a Corsico (Mi):

Numero pratica: 128/59

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia e successive modifiche

Per lavori: costruzione di casa di abitazione con sottostanti negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/03/1959 al n. di prot. 13749

Nulla Osta Rilasciato in data: 23/11/1959

Abitabilità/agibilità in data: Domanda presentata in data 16/11/1960 prot. n.14444 e rilasciata in data

01/03/1961, pratica n.2210

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Non sono state riscontrate internamente irregolarità, per quanto visionato.

La porta di accesso alla cucina è stata spostata nel corridoio, senza la presenza di alcuna pratica autorizzativa di modifiche interne. Si necessita la presentazione di Cila in sanatoria.

Si segnala poi l'installazione esterna, a protezione della balconata, di pensilina in policarbonato con struttura metallica, di cui non si hanno riscontri di autorizzazioni richieste.

Dopo il confronto con i tecnici comunali, si è chiarito che, in questo comune, per l'istallazione di pensilina trasparente con aggetto dalla parete non superiore ad 1,20 m. non è ritenuto necessario presentare pratiche edilizie.

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria.

Cila in sanatoria: 1.000 circa

Compenso tecnico incaricato: € 1.500,00 circa

Oneri Totali: € 2.500,00



7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	PGT	
In forza della delibera:	6 del 27/03/2012	
Zona omogenea:	Tessuto urbano consolidato prevalentemen residenziale ad alta densità (TUCr1)	
Immobile soggetto a convenzione:	NO	
Se si, di che tipo?	-	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	- NO	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi art 17 P.d.R	
Rapporto di copertura:	Vedi art 17 P.d.R	
Altezza massima ammessa:	Vedi art 17 P.d.R	
Volume massimo ammesso:	Vedi art 17 P.d.R	
Residua potenzialità edificatoria:	NO	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI	
Note:	Nessuna	

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Appartamento posto al piano quarto, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, camera e balconata. Solaio di pertinenza al piano quinto.

- 1. Quota e tipologia del diritto
- 1/1 d .- Piena proprietà
 Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 60,00

E' posto al piano: 4-5

L'edificio è stato costruito nel: 1959

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale dell'edificio: sufficiente/discreto

Unità immobiliare all'interno di uno stabile residenziale degli anni '60, accessibile dalla via Alfieri.

L'edificio ha una struttura portante in c.a., con fondazioni continue e a plinto.

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 26c9d2



I solai sono di tipo prefabbricato a soletta mista.

La copertura a tetto ha travetti in legno e trave di colmo in c.a..

E' servito da una rampa di scale interna accessibile dal cortile, ma non è dotato di ascensore.

Le facciate sono rivestite di pietra calcarea fino all'intradosso del solaio del primo piano fuori terra (parte adibita a negozi), poi in parte intonacate, in parte rivestite con mattoni.

I balconi hanno parapetti in c.a. intonacato, con una propaggine protetta con balaustra metallica.

Nell'insieme si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in pessime condizioni, essendo riconducibile, per materiali, all'epoca della costruzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: anta doppia a battente

materiale: ferro e vetro apertura: elettrica condizioni: sufficienti

- Note: In riferimento all'accesso da via Alfieri 3.

Infissi esterni tipologia: doppia anta a battente

materiale: pvc con vetrocamera doppia protezione: tapparelle (e zanzariere)

materiale protezione: pvc
condizioni: discrete/sufficienti
tipologia: a battente/a soffietto

Infissi interni tipologia: a battente/a soffiettto

materiale: legno condizioni: scarse

Infissi interni tipologia: a battente

materiale: legno condizioni: scarse

- Note: In riferimento all'accesso al solaio.

Pavim. Esterna materiale: piastrelle in ceramica

condizioni: buone

- Note: In riferimento al balcone

Pavim. Interna materiale: piastrelle in ceramica

condizioni: discrete

Pavim. Interna materiale: battuto di cemento

condizioni: scarse

- Note: In riferimento al solaio

Plafoni materiale: stabilitura

condizioni: scarse

- Note: Sono visibili deterioramenti imputabili ad infiltrazioni.

Portone di ingresso tipologia: anta singola a battente

materiale: portoncino blindato in legno

condizioni: sufficienti

- Note: In riferimento alla porta di accesso all'alloggio

Rivestimento ubicazione: bagno e angolo cottura

De S. 20 Command Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 26c9d2



condizioni: discrete

Rivestimento

ubicazione: in tutti gli altri locali

materiale: intonaco civile condizioni: sufficienti/discrete

Parapetti

ubicazione: balcone

materiale: ferro verniciato condizioni: sufficienti/discrete

Impianti:

Citofonico

tipologia: audio

condizioni: funzionante conformità: non noto

Elettrico

tipologia: sottotraccia

tensione: 220V

condizioni: da regolarizzare

conformità: non esibita la documentazione

Termico

tipologia: condominiale alimentazione: gas stato: funzionante condizioni: discrete

conformità: non esibita la documentazione

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI		
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta, presumibilmente risalente alla costruzione		
Impianto a norma	Non è stata esibita alcuna documentazione		
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO		

Riscaldamento:

iste impianto di riscaldamento		
Tipologia di impianto	condominiale	
Stato impianto	funzionante	
Epoca di realizzazione/adeguamento	sconosciuta	
Esiste la dichiarazione di conformità	Non è stata esibita alcuna documentazione	

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza-	NO
The state of the s	

zione	pporto di Stima Esecuzione miniodinare - n. 1420/ 2010 + 200//2010
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e	
successive	-

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	Non noto
Esiste il C.P.I.	Non noto

Scarichi:

	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Ambiente:

Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati e nel sottosuolo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie lorda di pavimento, calcolata sulla base ai rilievi effettuati in data 23.07.2018:

- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- · muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà, considerati al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie rea- le/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavi- mento	40,85	1,00	40,85
balconata	sup lorda di pavi- mento	10,27	0,33	3,39
solaio	sup lorda di pavi- mento	8,64	0,33	2,55
		59,76		46,79

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: 2-2017

Zona: Corsico (B1)

Tipo di destinazione: Residenziale

<u>Tipologia: economico</u>

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale



Valore di mercato min (€/mq): 1.500

Valore di mercato max (€/mg): 1.850

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nel caso dell'immobile in oggetto per la determinazione del valore di mercato è possibile usare il metodo di "stima sintetica", procedendo per comparazione con i prezzi unitari tratti dal listino prezzi aggiornato (2 – 2017) redatto dalla Agenzia del Territorio della Provincia di Milano riferendosi ai prezzi di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima, anche oggetto di aste giudiziarie.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Corsico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del mercato Immobiliare:

abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale valore min. 1.500 Euro/mq e valore max. 1.850 Euro/mq;

Agenzie immobiliari:

abitazioni di tipo economico valore min. 1.360Euro/mq e valore max.

1.770 Euro/mq (stato di conservazione discreto/buono);

Fiaip:

residenziale in buono stato valore min. 1.600 Euro/mq e valore max.

1.800 Euro/mq;

<u>Parametri medi di zona</u> per destinazione principale (€./mq.): 1.900 Euro/mq; valore min. 1.725 Euro/mq e valore max. 2.185 Euro/mq (stato di conservazione normale);

Borsino Immobiliare:

abitazioni di tipo economico da ristrutturare valore min. 1.089 Euro/mq e valore max. 1.271 Euro/mg;

Altre fonti di informazione:

Aste giudiziarie nel comune di Corsico:

appartamento valore min. 1.600 Euro/mq e valore max. 2.600 Euro/mq (discrete/buone condizioni);

8.3 Valutazione corpi:

Tenendo conto dei parametri di comparazione rilevati, della localizzazione, dell'esposizione e della vetustà dell'immobile, delle finiture, degli accessori a pertinenza, dello stato manutentivo dei luoghi, si ritiene congruo un valore di € 1.150,00 al mq.

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico [A3]	47,00	€ 1.150,00	€ 54.050,00
Stima sintetica comparativa parar	netrica del corpo		€ 54.050,00
Valore corpo			€ 54.050,00

Pag. 12 Ver. 3.0 Edicom Finance srl



Valore Accessori Valore complessivo intero (arrotondato) Valore complessivo diritto e quota

€ 0,00 € 54.050,00 € 54.050,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
Α	Abitazione di tipo economico (A3)	47,00	€ 54.050,00	€ 54.050,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 2.702,50

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 1.960,00

Spese tecniche di regolarizzazione: € 2.900,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 46.487,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 32.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 46.500,00

Poiché l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari, può ritenersi libero al decreto di trasferimento, pertanto <u>il valore a base d'asta suggerito è di: € 46.500,00</u>

8.6 Regime fiscale della vendita

Secondo le normative vigenti.

L'Esperto alla stima Arch. Barbara Zocchi Ramazzi



Milano, 16 ottobre 2018

