



TRIBUNALE DI MILANO

Sezione III[^] Civile - Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa Maria Stella COGLIANDOLO

Esecuzione Immobiliare n. 2796/12

Creditore procedente: BANCO DI DESIO E

DELLA BRIANZA S.p.a

Debitore: Sig.ra [REDACTED]

Esperto Estimatore: Ing. Giuseppe RAFFAELE

RIEPILOGO DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Comune	Corsico (MI)
Indirizzo	Via Marzabotto, civico 14
	Fg. 7 - Mapp. 111 - Sub. 16
Dati catastali	piano 7-S1 - categoria A/3 - classe 1 - vani 5,5
	Rendita Catastale € 340.86
Proprietà	Esclusiva
Stato occupativo	Libero
Valore diritto e quota	€ 134.230,00 (1/1)
Impedimenti alla vendita	Nessuno

Il sottoscritto, Dott. Ing. Giuseppe RAFFAELE nato a Montella (AV) il 4
Luglio 1966, con studio in Milano via G.B. Moroni, 30 - Tel. 02 39432511 -
Fax 02 36687963 - C.F. RFF.GPP.66L04.F546R - P.IVA 12117260153 -

Dott. Ing. Giuseppe RAFFAELE
Via G.B. Moroni, 30 - 20146 Milano
Tel. 02/39.43.25.11 - Fax 02/36.68.79.63
Pagina 1 di 14





MAIL raffaele@studiotecnicoraffaele.it - PEC giuseppe.raffaele@ingpec.eu
- SITO www.studiotecnicoraffaele.it - iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Milano n°A19562 - consulente del Tribunale di Milano civile n°10643, con provvedimento del G.E. Dott. Maria Stella COGLIANDOLO veniva nominato in data 08/02/2013 Esperto Estimatore (Vds. All. n°1) del bene di proprietà della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietaria nella quota di 1/1 (un intero) del bene sito in Corsico (MI), via Marzabotto civico 14, identificati al N.C.E.U. del Comune di Corsico (MI) al Fg. 7, Mapp. 111, Sub. 16. Lo scrivente prestava giuramento di rito in data 21/02/2013 (Vds. All. n°1).

In data 09/03/2013 il sottoscritto Esperto Estimatore ha inoltrato l'invito all'esecutata, a mezzo lettera raccomandata A/R, a rendere disponibili i beni per il sopralluogo fissato per il giorno 25/03/2013 (Vds. All. n°2).

Come concordato il sottoscritto si recava presso l'immobile in esame ed eseguiva il sopralluogo all'interno dei beni oggetto del pignoramento.

Nella stessa occasione si sono svolte tutte le indagini del caso ed ora, con la scorta degli elementi raccolti, si redige la seguente relazione.

Al sopralluogo era presente la figlia dell'esecutata la quale ha permesso l'accesso agli immobili.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Descrizione dei beni oggetto del pignoramento:

Piena proprietà dell'immobile sito in Corsico - Via Marzabotto civico 16
- costituito da trilocale, oltre cucina abitabile, servizi e annesso vano cantina ubicato al piano S1.

Dott. Ing. Giuseppe RAFFAELE
Via G. B. Moroni, 30 - 20146 Milano
Tel. 02/39.43.25.11 - Fax 02/36.68.79.63
Pagina 2 di 14





Descrizione del bene secondo le attuali risultanze catastali:

L'unità immobiliare di cui trattasi è attualmente censita al N.C.E.U. del Comune di Corsico (MI) con i seguenti dati:

Foglio 7 - Mapp. 111 - Sub. 16 - piano 7-S1 - categoria A/3 - classe 1 - vani 5.5 - Rendita Catastale € 340,86 (Vds. All. n°3).

Coerenze:

Appartamento: (da Nord in senso orario) parcheggio su via Marzabotto - via Marzabotto - vano scala - altra u.i.u - prospetto su giardino comune.

Cantina: (da Nord in senso orario) altro vano solaio n.17 - corridoio comune - corridoio comune - terrapieno e giardino comune.

Note: la planimetria catastale presente orientamento del Nord errato.

TITOLO DI PROPRIETÀ

Atto di compravendita del 15/04/1998 rep. 220504, Notaio Alfonso AJELLO di Milano, trascritto il 04/05/1998 n. 33680/24635 con la quale la società [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED] vende alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] che acquista l'intera proprietà del bene in esame ubicati nel Comune di Corsico (MI), Via Marzabotto civico 14, costituito da appartamento sito al piano settimo con annesso vano cantina posto al piano seminterrato.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Iscrizione n. 191746/52092 del 20/12/2005

Ipoteca volontaria mediante dichiarazione unilaterale per complessivi euro 80.000,00 a favore di "BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.a." a carico





della Sig.ra [REDACTED] in forza di atto, Notaio Elisabetta CROCE di Legnano (MI) in data 06/12/2005 Rep. n. 11442.

Debitore non datore di ipoteca è la società "[REDACTED] BANCO ANTONONI" con sede a [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

Iscrizione n. 87646/18590 del 14/07/2009

Ipoteca volontaria per complessivi euro 220.000,00 a favore di "BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.p.a." a carico della Sig.ra [REDACTED] garanzia di mutuo a rogito, Notaio Loredana TIZZONI di Abbiategrasso (MI) in data 13/07/2009 Rep. n. 20053/5217.

Debitore non datore di ipoteca è il sig. [REDACTED] nato [REDACTED] C. [REDACTED]

Iscrizione n. 91394/61964 del 07/09/2012 del Pignoramento

A favore del "BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.p.a." contro la Sig.ra [REDACTED] per un credito complessivo di € 97.626,81 oltre interessi e spese successive, in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Milano in data 21/06/2012 Rep. n. 12015.

Il pignoramento grava sulla piena proprietà dei beni in esame.

Vedere in allegato (Vds. All. n°4) quanto fornito dalla Conservatoria dei RR.

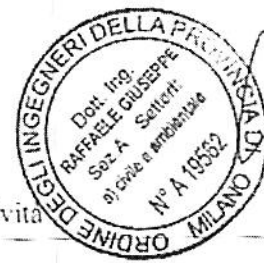
II. di Milano 1 quale Ispezioni Ordinarie effettuate il 21/03/2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile da stimare è ubicato in Corsico (MI), via Marzabotto civico 14.

La zona in cui è situato il complesso edilizio è caratterizzata da edifici di edilizia residenziale di tipo economico popolare, completamente urbanizzata e collegata alle principali infrastrutture e servizi pubblici (Scuole, Chiese,





Municipio ecc.), nella quale si registra una buona presenza di attività commerciali per la distribuzione al dettaglio (negozi).

La zona è servita da una linea di mezzi di superficie ATM (linea 321) con il quale è possibile raggiungere la Metropolitana Milanese (fermata Bisceglie linea Rossa).

Nelle immediate vicinanze si trovano le principali direttrici della viabilità intercomunale e autostradale, il cui accesso è consentito dalla Statale Nuova Vigevanese (SP494) che immette nello svinecolo di Lorenteggio della Tangenziale Ovest di Milano dalla quale è poi possibile raggiungere le principali arterie autostradali.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

L'unità oggetto di pignoramento fa parte di un complesso edilizio di tipologia in linea costituito da 8 corpi di fabbrica contraddistinti ciascuno da un proprio numero civico. In particolare l'unità in questione è ubicata al civico 14.

Ciascun corpo di fabbricata è dotato di n. 1 vano scala e si sviluppa per 10 piani fuori terra con geometria in pianta di forma rettangolare.

Il condominio in oggetto è composto da dieci piani fuori terra, oltre al piano

L'intero complesso edilizio è a destinazione d'uso in prevalenza residenziale.

La facciate dell'intero complesso sono rivestite in piastrelle di colore grigio (Vds. All. n°7 - foto n.1 e foto n.2).

Il vano scala è costituito da pavimenti in mosaico, le pareti hanno un rivestimento in graniglia. Le scale hanno alzate in pietra e le pedate dello stesso tipo della pavimentazione, ringhiera in ferro e corrimano in plastica (Vds. All. n°7 - foto n.3).





L'edificio è dotato di impianto ascensore, funzionante al momento del sopralluogo.

I serramenti esterni sono misti, alcuni con in legno in quanto originari all'epoca di costruzione, altri con telaio in pvc; entrambe le tipologie sono dotate tapparelle in pvc.

Nel condominio non è presente il servizio di portineria.

L'edificio, nel complesso, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'appartamento oggetto di stima, è ubicato al piano settimo:

- Ingresso;
- Soggiorno;
- Cucina;
- Bagno;
- Camera da letto principale;
- Camera da letto secondaria;
- Ripostiglio;
- Cantina.

Alla data del sopralluogo non si sono rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia (Vds All. n°6.4).

Si precisa che la planimetria comunale del piano seminterrato non sono coincidenti con lo stato di fatto.





La pavimentazione dell'intera unità immobiliare, ad eccezione della zona bagno, è realizzata in piastrelle di gres di colore bianco dim. 30x30cm e zoccolini dello stesso tipo della pavimentazione.

Le pareti della zona ingresso sono intonacate a civile e tinteggiate di colore rosa con effetto spugnato (Vds. All. n°7 - foto n.4). Il soggiorno ha pareti intonacate a civile e tinteggiate di colore arancione con effetto spugnato (Vds. All. n°7 - foto n.6). Le camere da letto hanno pareti tinteggiate di bianco (Vds. All. n°7 - foto n.7 e foto n.8).

La cucina ha un rivestimento in piastrelle dim. 15x15cm di colore bianco e tinteggiato di colore rosa con effetto spugnato per la restante porzione (Vds. All. n°7 - foto n.9).

Il bagno ha una pavimentazione in piastrelle di colore marrone chiaro dim. 20x25cm. Le pareti sono rivestite con piastrelle dello stessa tipologia della pavimentazione fino ad h=2.00m e tinteggiate di colore bianco per la restante porzione. Il locale è dotato di apparecchi sanitari in vetro china smaltata (lavabo, WC, bidet e vasca) e rubinetteria di tipo corrente (Vds. All. n°7 - foto n.10).

I soffitti dell'unità immobiliare sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco.

I serramenti esterni sono realizzati con telaio in pvc con doppio vetro e tapparelle in pvc.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato con specchiature in vetro smerigliato mentre quella di ingresso è di tipo blindato..

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, con diffusione di calore negli ambienti tramite pannelli radianti a pavimento.





L'acqua calda per usi sanitari è garantita da un caldaia a gas posta in cucina.

L'altezza dei locali è pari a 2.80 m.

L'appartamento è dotato di impianto telefonico e di citofono e telefonico.

L'unità immobiliare ha doppia esposizione e più precisamente a Nord-Est, prospetto su via Marzabotto, a Sud-Ovest su giardino comune.

Nel complesso l'unità immobiliare esaminata si presenta in stato di conservazione e manutenzione buono.

Pertinenziale all'appartamento è presente il locale cantina ubicato al piano seminterrato contraddistinto con il numero 16.

Il locale è raggiungibile attraverso un accesso comune su via Marzabotto.

La porta di accesso è in alluminio ed è provvista di serratura. I pavimenti sono in battuto di cemento e le pareti sono al rustico (Vds. All. n°7 - foto n.11). Il locale è privo di corrente elettrica.

Nel corso del sopralluogo è stato eseguito un rilievo dell'appartamento e del locale deposito oggetto di stima.

STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare è attualmente abitata dall'esecutato, pertanto, ai fini della presente stima, essi sono da considerarsi come liberi da stati occupativi.

Lo scrivente, come da quesito, ha provveduto a stimare gli immobili in oggetto considerandoli sia come liberi che come occupati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il sottoscritto in data 05/03/2013 ha presentato presso l'Ufficio Visure del Comune di Corsico una richiesta scritta (Vds. All. n°6.1) per visionare gli atti di fabbrica relativi all'immobile in oggetto.





Dalla documentazione esaminata è stato possibile riscontrare quanto segue:

- Il fabbricato è stato edificato con licenza edilizia n.64 del 1971 (Vds. All. n°6.2);
- L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Corsico in data 18/05/1988 prot. n. 17836/72 (Vds. All. n°6.3);

Dalla consultazione del Catasto Energetico della Regione Lombardia si è riscontrato che è non presente la certificazione energetica dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

L'Attestato di Certificazione Energetica dell'unità immobiliare in esame è stato prodotto dallo scrivente e si allega alla presente (Vds. All. n°8).

VALORE DEGLI IMMOBILI

Premessa

Al fine di rendere più leggibile tale elaborato, si espone in questo capitolo, in modo sintetico, la metodologia seguita per la valutazione dell'immobile.

Localizzazione

L'unità immobiliare e l'edificio di cui è parte sono stati localizzati tramite supporti cartografici, al fine di meglio rappresentare l'ambito urbano in cui sono inseriti.

Descrizione immobile – Sopralluoghi

Il giorno 28/01/2013 il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo al fine di identificare l'immobile nel suo contesto e produrre ampia documentazione fotografica (Vds. All. n°7).

Calcolo superficie commerciale

La superficie commerciale è stata computata nel modo seguente:

- Superficie di calpestio dell'unità immobiliare considerata al 100%;





- Superficie dei muri esterni di proprietà dell'immobile, dei divisori interni e dei vani porte considerata al 100%;
- Superficie muri di divisione tra unità immobiliari e tra l'unità e le parti comuni considerata al 50%;
- Superficie balconi considerata al 30%;
- Superficie del vano cantina considerata al 25% (comprensiva dei muri esterni di proprietà dell'immobile considerati al 100% e dei muri di divisione con altre unità immobiliari considerati al 50%)

Stima

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima per "punti di merito". È stato individuato il valore di mercato di un immobile dalle caratteristiche "ottime", successivamente sono stati applicati dei coefficienti di deprezzamento in modo da rapportare il prezzo "ottimo" al livello qualitativo del bene oggetto di stima.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Come sopra citato è stata individuata una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale dalle caratteristiche "ottime" riscontrando che il valore di mercato per unità di superficie corrisponde a circa € 2.200,00.

Confrontando il bene "ottimo" con quello oggetto di stima, sono stati individuati dei coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (accessibilità, servizi, inquinamento, orientamento, finiture, impianti, stato di degrado ecc.). La sommatoria dei coefficienti di deprezzamento ha fornito un coefficiente pari a circa 0,70.





Mediante il prodotto tra il prezzo "ottimo" e la sommatoria dei coefficienti di deprezzamento è stato individuato il valore di mercato unitario dei beni oggetto di stima pari a:

$$\text{€}/\text{mq } 2.200,00 \times 0,70 = \text{€}/\text{mq } 1550,00$$

Il calcolo delle superfici commerciali, dell'appartamento e del vano cantina, è stato eseguito da misure rilevate in loco in sede di sopralluogo.

Calcolo superficie commerciale degli immobili:

Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)
Appartamento	84,49	1,00	84,49
Balcone	3,58	0,30	1,07
Cantina	4,06	0,25	1,01
Totale			86,57
Arrotondato a			86,60

Valore delle unità immobiliari:

Destinazione d'uso dell'immobile	Valore di mercato unitario (€)/mq)	Superficie commerciale (mq)	Valore Totale (€)
Appartamento e Cantina	1.550,00	86,60	134.230,00

Viene riportato di seguito lo sviluppo analitico:

$$\text{€ } 1.550,00 \times \text{mq } 86,60 = \text{€ } 134.230,00$$

(euro centotrentaquattromiladuecentotrenta/00)





Si può quindi concludere dicendo che alla data odierna il valore di mercato lordo dei beni ubicati a Corsico (MI) in via Marzabotto civico 14 costituiti da:

- Piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata al piano settimo costituita da trilocale oltre cucina abitabile e servizi con annesso vano cantina ubicato al piano seminterrato, stimati in blocco, liberi, nello stato in cui si trovano, è pari complessivamente a:

€ 134.230,00 (euro centotrentaquattromiladuecentotrenta /00)

DETERMINAZIONE DELL'IMMOBILE "OCCUPATO"

L'unità immobiliare in esame è attualmente abitata dall'esecutato, pertanto, ai fini della presente stima, essa è da considerarsi come libera da stati occupativi.

Lo scrivente, come da quesito, ha provveduto a stimare l'immobile in oggetto considerandolo anche come "occupato".

Per la determinazione del valore del bene "occupato" si ritiene applicare una percentuale negativa pari al 20% sull'importo precedentemente stimato da cui si evince quanto segue:

Valore del bene "libero" da stati occupativi = € 134.230,00

20% sull'importo di cui sopra = € 26.846,00

Valore dell'unità immobiliare "occupata"

€ 134.230,00 - € 26.846,00 = € 107.384,00

(euro centosettemilatrecentoottantaquattro /00).





ONERI CONDOMINIALI A CARICO DELL'ESECUTATO

A seguito di indagine effettuata presso l'Amministrazione del condominio sito in Corsico, via Marzabotto civico 14, è emerso che alla data odierna l'esecutato ha un debito nei confronti del condominio pari a € 388.02 (Vds. All. n°9).

Quanto sopra ho l'onore di riferire, con serena coscienza, di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Milano, 08 Aprile 2013

L'Esperto Estimatore
Ing. Giuseppe RAFFALE



Allegati:

- All. 1: Nomina e Giuramento Esperto Estimatore;
- All. 2: Raccomandata A/R - datata 09/03/2013 - con invito a rendere disponibile il bene per il sopralluogo fissato il 25/03/2013;
- All. 3: Planimetrie catastali e visure;
- All. 4: Iscrizioni e trascrizioni;
- All. 5: Elaborati grafici: stato rilevato in sede di sopralluogo;
- All. 6: Regolarità Edilizia
 - All. 6.1: Richiesta visura atti di fabbrica presentata presso il Comune di Corsico;
 - All. 6.2: Licenza edilizia rilasciata in data 25/05/1971;

Dot. Ing. Giuseppe RAFFALE
Via G.B. Moroni, 30 - 20146 Milano
Tel. 02/39.43.25.11 - Fax 02/36.68.79.63
Pagina 13 di 14





All. 6.2: Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 18/05/1988;

All. 6.3: Elaborati grafici allegati alla concessione edilizia.

All. 7: Documentazione fotografica.

All. 8: Attestato di Certificazione Energetica, relativo all'unità immobiliare
oggetto del pignoramento.

All. 9: Situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del condominio.

