

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. 720/2011

G.E.: DOTT. Giuseppe BLUMETTI

Procedente: BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA

contro

Esecutato:

PERIZIA DELL'ESPERTO

Riepilogo dati

Bene pignorato In Comune di CORSICO – via degli Artigiani, 48.
Immobile sito al piano interrato.

Dati catastali: Foglio 18 – Mappale 160 – Subalterno 716.

Proprietà: Piena proprietà pari a 1/1 di TC Pulizie srl;

Stato occupativo: libero

Valore immobile: libero.....€ **92.500,00**
occupato€ **83.000,00**



INDICE

ESAME DEGLI ATTI	6
RISPOSTE AL QUESITO	7
1. Accesso immobile	7
2. Identificazione del bene	
2.1 <u>Identificazione topografica</u>	7
2.2 <u>Identificazione catastale</u>	8
2.3 <u>Coerenze</u>	8
2.4 <u>Estremi atto di pignoramento</u>	7
2.5 <u>Estremi atto di provenienza</u>	8
3. Ubicazione e descrizione del bene	8
3.1. <u>Premessa</u>	8
3.2 <u>Inquadramento topografico</u>	8
3.3 <u>Il fabbricato</u>	8
3.4 <u>Bene in esame</u>	9
3.4.1 <u>Conformità</u>	10
3.4.2 <u>Finiture interne</u>	10
4. Stato occupativo del bene	11
5. Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	11
6. Ipoteche e pignoramenti gravanti sul bene	11
6.1 <u>Oneri di cancellazione</u>	12
7. Regolarità edilizia ed urbanistica	13
8. Certificazione energetica e dichiarazione di conformità degli impianti	14
9. Valore del bene	15
ALLEGATI:	16



Il sottoscritto **arch. EMANUELE BIANCHI**, con studio in Milano, via Terragni, 31, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6598 ed iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Milano al n. 11983, premesso che:

- in data **7.12.2012** è stato nominato esperto nell'esecuzione in oggetto dal G.E. dott. Giuseppe BLUMETTI;
- in data **4.01.2013** ha accettato l'incarico ricevuto prestando il giuramento di rito;
- in tale ultima udienza il G.E. ha formulato all'esperto il quesito qui sotto riportato:

QUESITO

"PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e, ad acquisire se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dei/i bene/i al/i debitore/i;

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire il giudice dell'esecuzione in caso di impossibilità di accesso all'immobile , allegando copia della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.



3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare, anche recandosi presso i competenti uffici, la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione).
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;
7. A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi),



ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
- a) della certificazione energetica di cui al d.lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009; nonché acquisendola, dove mancante, anche avvalendosi di ausiliario di propria fiducia;
 - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n.37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;
9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.
- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.
10. inserisca nella prima pagina della relazione un riepilogo contenente i seguenti dati: dati catastali dell'immobile, se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa, se l'immobile debba ritenersi libero od occupato, valore dell'immobile libero ed occupato, ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- a. L'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b. La descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c. fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare la relazione scritta in cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico ed a inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta o posta elettronica.



ALLEGHI all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

AVVERTA il creditore procedente in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile.

FORMULI tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto, il CTU rassegna la seguente relazione:

ESAME DEGLI ATTI

L'avvenuto controllo degli atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale del bene pignorato;
- la precisa e sufficiente identificazione catastale del bene riportata nell'atto di pignoramento;
- la regolarità e completezza della prescritta certificazione storica della Conservatoria dei RR.II. di Milano, rappresentata dal certificato notarile redatto dal dott. Filippo Laurini notaio in Milano, con storia ipotecaria da provenienza ultraventennale a tutto il 25 febbraio 2011 .

A completamento della prescritta certificazione storica l'esperto ha provveduto a:

- richiedere all'Agenzia del Territorio – Servizi catastali, **la copia della planimetria e della visura catastale del bene;**
- **verificare** presso l'Agenzia del Territorio **l'atto di provenienza originario;**

Quanto acquisito viene qui allegato.



RISPOSTE AL QUESITO

1. Accesso immobile

In data **14.01.2013**, come da **raccomandata** - allegata - inviata il **5.01.2013**, il sottoscritto si è presentato al previsto sopralluogo. Non trovando nessuno, il **14.01.2013** ha inoltrato **istanza di mancato accesso**, alla quale è seguito **nomina SIVAG del 22.03.2013**, quindi atto per **autorizzazione all'accesso forzato del 18.04.2013**, a cui è seguito, il **27.04.2013**, il prescritto sopralluogo interno all'unità in oggetto in presenza di un funzionario della S.I.V.AG., sig.Lo Parco e di un fabbro che ha aperto forzosamente la serratura.

2. Identificazione del bene

2.1 Identificazione topografica:

In comune di Corsico, via degli Artigiani, 48, magazzino sito al piano interrato (**FOTO 1,2**).

2.2 Identificazione catastale:

Proprietà: titolare della quota intera.

... meglio censita presso l'Agenzia del Territorio (ex NCEU):

magazzino:

- Foglio 18, mappale 160, subalterno 716, piano S1, cat C/2, classe 5, consistenza 80 mq, rendita Euro 185,92;

2.3 Coerenze

Da N/O verso destra: via degli Artigiani, cortile uso esclusivo interni N.21 e N.22; cortile uso esclusivo; centrale termica, locale serbatoio.

2.4 Estremi atti di pignoramento

con atto trascritto all'Ufficio provinciale di **MILANO 2**, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **25.02.2011** Reg. Gen. 21881 - Reg. Part. 12947, il creditore precedente, **BANCA POPOARE COMMERCIO E INDUSTRIA**, sottopose a pignoramento immobiliare, in forza di **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** il seguente bene, così descritto e censito presso l'Agenzia del



Territorio:

- "magazzino al piano seminterrato distinto con interno 21 nell'edificio in Comune di Corsico, via degli Artigiani, n.48, cui si accede dal cortile comune in uso esclusivo alle unità immobiliari distinte n.21 e 22 nel catasto edilizio urbano in base a denuncia di variazione per divisione presentata all'Agenzia del Territorio di Milano il 22/4/1003 (2003 n. 414952 protocollo così descritto):
- - "fg. 18 - mapp. 160 - sub. 716 - centossessanta subalterno settecentosedici - via degli Artigiani, n.48 - piano primo sotterraneo - categoria C/2 - cl. quinta - mq 80 - reddito 185,92";

2.5 Estremi atto di provenienza

Dal certificato notarile redatto dal dott. Filippo Laurini notaio in Milano, comprendente la storia ipotecaria "a tutto il dì 25 febbraio 2011, data di trascrizione del pignoramento.", considerato il ventennio precedente al predetto atto e dalle ispezioni effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio, si è accertato che il bene oggetto di perizia pervenne all'esecutato , in forza di atto di compravendita notarile pubblico (atto tra vivi/compravendita) stipulato il 14/05/2003 dal notaio **De Paoli Monica**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, in data **22/05/2003 RP 49346 RG 79246**, contro i seguenti soggetti:

3. Ubicazione e descrizione del bene

3.1. Premessa

L'unità pignorata è ubicata nel comune di Corsico, in via degli Artigiani, 48, ed è composta da un magazzino al piano seminterrato, "consistenza 80 mq".

3.2. Inquadramento topografico

La via degli Artigiani, 48, è sita nella zona N/E del comune di Corsico. Corsico sorge nella



direzione zona S/O sulla direttrice della statale SS494 parallela alla Vigevanese nella direzione di Abbiategrasso tra i territori comunali di Romano Banco, Cesano Boscone e Trezzano sul Naviglio (FOTO 3,4).

3.4 Bene in esame

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è una struttura composta da un solo corpo di fabbrica con un piccolo cortile interno al quale si ha accesso con una rampa carrabile con sbocco su via degli Artigiani (FOTO 5,6,7). L'edificio probabilmente edificato negli anni '60, è in buono stato di conservazione. L'affaccio sulla via degli Artigiani è diretto e la struttura si presenta con una fascia di colorazione, alla base, grigia in cemento martellinato e color albicocca nella parte superiore realizzata in intonaco plastico (FOTO 8,9). L'unità pignorata è situata al piano interrato benché, scendendo dalla rampa carrabile di pertinenza del condominio, si acceda alle unità senza dover superare dislivelli di sorta, già superati dalla rampa in discesa (FOTO 10). La struttura è un parallelepipedo rettangolo con al centro un corpo di fabbrica su cui sbarcano scale ed accessi alle abitazioni. Le scale sono rivestite con brecce di marmo posate alla palladiana e lastre di marmo bianco venato levigato con alzate in marmo rosso Ammonitico (FOTO 11,12,13).

Il bene pignorato è sito al piano interrato e vi si ha accesso o dall'androne principale su via degli Artigiani - superando vari livelli in salita e discesa - oppure direttamente dalla succitata rampa carrabile all'esterno compare il citofono con riportato il nome della ditta eseguita (FOTO 14).

3.4.1 Conformità

In fase di sopralluogo sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e quanto rilevato: in particolare sono stati suddivisi gli spazi interni in modo differente. Adiacente all'ingresso è stato ricavato un bagno che affaccia direttamente sulla zona d'entrata (FOTO 15,16). Le altre zone (ufficio 2 e magazzino vero e proprio) sono state ricavate erigendo dei



tavolati in muratura e cartongesso (FOTO 17,18,19,24,25,26). La disposizione interna risulta essere quindi difforme da quella depositata con la planimetria presso l'Agenzia del Territorio.

Per meglio capire le differenze planimetriche viene allegata una tavola di raffronto tra la planimetria originaria depositata e quanto rilevato in loco (FOTO A + B) dedotte dal sottoscritto.

3.4.2 Finiture interne

Le finiture interne e lo stato di manutenzione sono buone in tutta la proprietà. Le colorazioni dei muri sono state realizzate in intonaco e pittura bianca e gialla per ogni stanza e il pavimento dell'appartamento è realizzato in ceramiche monocottura 20 x 20 color azzurro chiaro nel bagno (FOTO 20) mentre nelle zone adibite ad ufficio è stata posizionata una moquette color petrolio scuro. Nella zona adibita a magazzino è stato lasciato un battuto di cemento (FOTO 21).

Gli infissi dell'unità sono tutti in policarbonato senza vetrocamera ma muniti di vetri rinforzati con finitura opaca, sul versante della strada - quello in cui l'infisso sorge dal piano di campagna - sono presenti anche delle inferriate protettive (FOTO 22,23); Le porte interne sono in ottimo stato, con maniglie in ottone e legno tamburato (FOTO 27);

l'altezza dei locali è pari a 2,50 mt.

Impianto idraulico: non di recente fattura.

Impianto elettrico: non sono state recuperate/fornite le certificazioni relative allo stesso.

Superficie commerciale di m² 92,79 così calcolata:			
- 92,79	m ² x 1,00	magazzino	= m ² e 92,79
- TOTALE			= m²e 92,79
m ² e = superficie equivalente = superficie commerciale			



4. Stato occupativo del bene

Durante il sopralluogo del **27.05.2013** in presenza del funzionario S.I.V.A.G., **il bene è risultato LIBERO DA PERSONE.**

Dalle verifiche effettuate in data **08.01.2013** dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale Milano 6 - non risulta nessun contratto di locazione avente come dante causa l'esecutato e come oggetto l'unità immobiliare in esame, così come risulta dall'allegata dichiarazione. E' stata segnalata dall'Agenzia delle Entrate n.6 la presenza della partecipazione dell'esecutato in un contratto di locazione non finanziaria residente presso l'Agenzia delle Entrate n.3. Tale documentazione, **CONTRATTO DI LEASING DI IMMOBILE STRUMENTALE CON ESERCIZIO DELL'OPZIONE PER L'ASSOGGETTAMENTO ALL'IVA - con durata dal 10/10/2009 al 09/10/2015 - è ancora in essere.**

l'immobile pertanto risulta essere OCCUPATO.

Nella presente relazione, come richiesto dal quesito, verranno comunque indicati i valori del bene sia libero, sia occupato.

5. Formalità che resteranno a carico dell'acquirente

Nulla da segnalare.

6. Ipotecche e pignoramenti gravanti sul bene

Dalla documentazione ipocatastale agli atti, in particolare dalla STORIA IPOTECARIA dedotta dal certificato ipotecario redatto dal notaio dott. Filippo Laurini, si è accertato che il bene in esame è gravato dalle formalità pregiudizievoli qui elencate:

- Ipoteca volontaria per complessivi euro 154.000,00 iscritta all'Ufficio del Territorio di Milano - Servizi di Pubblicità Immobiliare circoscrizione 2 in data 22/05/2003 ai n.ri 79247/15086, a garanzia di un mutuo di euro 77.000,00, stipulato con atto ricevuto in data 14 maggio 2003 al n. 479/280 di rep. Dal notaio Monica De Paoli di Milano, a favore della " BANCA REGIONALE EUROPEA - S.P.A." con sede in Cuneo, ed a carico della



/quota intera);

- Ipoteca legale ai sensi e per gli effetti dell'art. 77 DPR. 602/73 (modificato dai D.Lgs. 46/99 e 193/01) per complessivi Euro 414.266,36 iscritta all'Ufficio del Territorio di Milano – Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione 2 in data 4 ottobre 2007 ai nn. 148945/39457, a favore di "EQUITALIA ESATRI S.P.A.", con sede in Milano ed a carico della

/quota intera);

- Ipoteca legale ai sensi e per gli effetti dell'art. 77 DPR. 602/73 (modificato dai D.Lgs. 46/99 e 193/01) per complessivi Euro 1.665.656, 30 iscritta all'Ufficio del Territorio di Milano – Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione 2 in data 2 novembre 2009 ai nn. 147435/29492, a favore di "EQUITALIA ESATRI S.P.A.", con sede in Milano ed a carico della

/quota intera);

- Pignoramento immobiliare eseguito in data 1 febbraio 2011 – n. rep. 1120 – dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, trascritto all'Ufficio del territorio di Milano - Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione 2 in data 25 febbraio 2011 ai nn. 21881/12947, a favore della "BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A.", con sede in Milano, ed a carico della

/quota intera);

- Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agenzia del Territorio.

Considerate le formalità gravanti sul bene, il costo complessivo per la cancellazione a carico della procedura è il seguente:

- n. 1 pignoramento € 262,00 = € 262,00
- n. 1 Ipoteca volontaria € 35 = € 35,00
- n. 1 Ipoteca legale
di € 414.266,36 x 0,5% + 35,00 + 59,00 = € 2.071,33 + 35 + 59 = € 2.165,33
- n. 1 Ipoteca legale
di € 1.665.656,30 x 0,5% + 35,00 + 59,00 = € 8.328,28 + 35 + 59 = € 8.422,28



totale € 10.884,61

7. Regolarità edilizia ed urbanistica

Dagli accessi effettuati dal sottoscritto presso i competenti Uffici Catastali di Milano, presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta quanto segue:

- ✓ "il passo carraio ed il cortile,..... sono concessi ad uso esclusivo alle unità immobiliari distinte con interni N.21 e N.22; i condomini possono usare il cortile solo per accedere al deposito comune delle biciclette e per depositarvi i contenitori delle immondizie";
- ✓ Dalle dichiarazioni allegate al rogito depositato presso l'Agenzia del Territorio da me consultato, risulta che i proprietari dichiarano che **il magazzino è stato "costruito e ultimato in epoca anteriore al 1 settembre 1967 e che successivamente alla predetta data del 1 settembre 1967 non sono state apportate al magazzino medesimo modificazioni richiedenti provvedimenti concessori od autorizzativi.**
- ✓ Si comunica che in data 07/06/2013 il sottoscritto ha inoltrato formale richiesta (allegata) per l'ottenimento della visione degli atti eventuali relativi al bene in oggetto per verificare, per scrupolo, se le modifiche apportate siano state concesse o meno. **Tali documenti, se ritenuti fondamentali ai fini della procedura, saranno oggetto di integrazione della stessa** appena se ne verrà in possesso dal Comune di Corsico.
- ✓ **Le opere descritte nel capitolo 3.4 sono state eseguite in assenza di provvedimenti autorizzativi.** Tali opere però, in base al regolamento Edilizio vigente, **risultano sanabili**, mediante la presentazione di una **pratica edilizia in sanatoria** i cui costi sono stimabili in circa € 1.500,00 per oneri professionali. A questi costi andrà aggiunto il costo di circa € 500,00 per la denuncia di variazione catastale.
- ✓ **Si segnala che l'unità in esame, attualmente accatastata come C/2 non può in alcun modo essere destinata ad ufficio per causa dell'assenza del vespaio e dell'insufficiente altezza.**
- ✓ **Nella presente relazione il sottoscritto stimerà in bene considerato come magazzino.**



- ✓ Quanto alla necessità della documentazione prevista dall'art. 18 della L. 47/85 l'esperto dichiara che il certificato di destinazione urbanistica non è necessario in quanto trattasi di edificazioni le cui residue quote di terreno scoperto costituiscono pertinenze degli edifici stessi, i quali risultano censiti all'Agenzia del Territorio e le aree sono inferiori a 5.000 m2.

8. Certificazione energetica e dichiarazione di conformità degli impianti

Il CTU rileva che agli atti non sono presenti:

- ✓ l'attestato di certificazione energetica e la dichiarazione di conformità degli impianti;

Il CTU segnala che:

- quanto agli impianti, l'attuale normativa (Decreto 22.01.2008 n. 37 art. 13) prevede che all'atto di trasferimento sia allegato, salvo diversi patti contrari, la dichiarazione di conformità ovvero la dichiarazione di rispondenza degli stessi;
- quanto all'**attestato di certificazione energetica (ACE)**, l'attuale normativa (Delibera G.R. Lombardia 31.10.2007 n. 8/5773 artt. 6.2 lett. e); 6.3) prevede che gli edifici esistenti siano soggetti all'obbligo della certificazione energetica a decorrere dal 1° luglio 2009 nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari, anche nel caso di vendite giudiziali conseguenti a procedure esecutive, *richiamando il punto 9.6 del DGR VIII/8745 del 22.12.2008 l'applicazione degli obblighi di dotazione e allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica è esclusa quando l'edificio o la singola unità immobiliare sia privo dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari al riscaldamento dell'unità* - **In allegato dichiarazione ufficiale sostitutiva ACE per la vendita** -.
- Che la **dichiarazione di conformità degli impianti** andrà redatta da tecnico abilitato e l'importo dell'onorario può essere stimato in **€ 500,00 per ogni documento** da redigere, oltre IVA ed oneri di legge.



9. Valore del bene

Il sottoscritto dopo aver svolto le più opportune indagini nel Comune di Corsico nelle

- **agenzie della zona**, ha rilevato che i prezzi di offerte di vendita per beni consimili (capannoni, laboratori, capannoni terziario) per ubicazione e consistenza oscillano tra i **700/m² a € 1.800/m²**

- Ho inoltre considerato che: la quotazione desunta da: **Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia II° semestre 2012, n.42**, per il comune di Corsico: - commerciale/terziario/produttivo zona "periferia" **€ 500/600 m²**.

- **Agenzia del Territorio, Osservatorio del Mercato Immobiliare**, 2° semestre 2012, provincia Milano, comune di Corsico, Periferia, interpolando Terziario e Produttivo, i valori oscillano tra gli **€ 500/600** (laboratori) e **€ 1.300/1.650** (uffici).

I suddetti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili.

Considerata l'attuale destinazione a magazzino tenendo conto della considerevole mole di lavori interni eseguiti e l'effettivo ottimo stato di manutenzione e conservazione, ho ritenuto aumentare il valore di base di circa il **20%**.

Tutto ciò considerato l'esperto stima il valore del bene in esame come segue:

LIBERO: € 92.500,00 (euro novantaduemilacinquecento/00)

OCCUPATO: a corpo in € 83.000,00 (euro ottantatremila/00)

TABELLA RIASSUNTIVA					
BENI	superficie	coeff	sup. equiv.	€/ m ²	Valore €
appartamento	m ² 92,79	1,00	m ² 92,79	1000,00	92.790,00
SOMMANO	m ² e 92,79				92.790,00
TOTALE ARROTONDATO					92.500,00

Milano, 18 giugno 2013

In fede



ALLEGATI:

- stradario comunale;
- copia planimetria catastale;
- copia visura catastale;
- copia estratto di mappa;
- Nota di trascrizione dell'atto di acquisto
- dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate + lettera;
- copia contratto di locazione (leasing)
- sunto ipoteche ;
- Richiesta accesso agli atti comune di Corsico
- Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia 2° semestre 2012, n.42;
- quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio Anno 2012 Semestre 2;
- copia raccomandata all'esecutato e RR invio;
- mancato accesso del 14.01.2013;
- attestazione del CTU dell'invio alle parti dell'elaborato peritale;
- fascicolo fotografico;
- **Dichiarazione Sostitutiva Certificazione Energetica**



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. 720/2011

G.E.: DOTT. Giuseppe BLUMETTI

Procedente: **BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA**

contro

Esecutato:

DESCRIZIONE DEL BENE

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è una struttura composta da un solo corpo di fabbrica con un piccolo cortile interno al quale si ha accesso con una rampa carrabile con sbocco su via degli Artigiani . L'edificio probabilmente edificato negli anni '60, è in buono stato di conservazione; L'affaccio sulla via degli Artigiani è diretto e la struttura si presenta con una fascia di colorazione, alla base, grigia in cemento martellinato e color albicocca nella parte superiore realizzata in intonaco plastico. L'unità pignorata è situata al piano interrato. La struttura è un parallelepipedo rettangolo con al centro un corpo di fabbrica su cui sbarcano scale ed accessi alle abitazioni.

Il bene pignorato è sito al piano interrato ed è composto planimetricamente da un locale unico suddiviso (vedi cap. 3.4.1. della perizia relativa) in tre locali più un ingresso e un bagno.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. 414952 del 22/04/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Corsico

Via Degli Artigiani

civ. 48

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 18
Particella: 160
Subalterno: 716

Compilata da:
Ronzoni Danilo

Iscritto all'albo:
Geometri

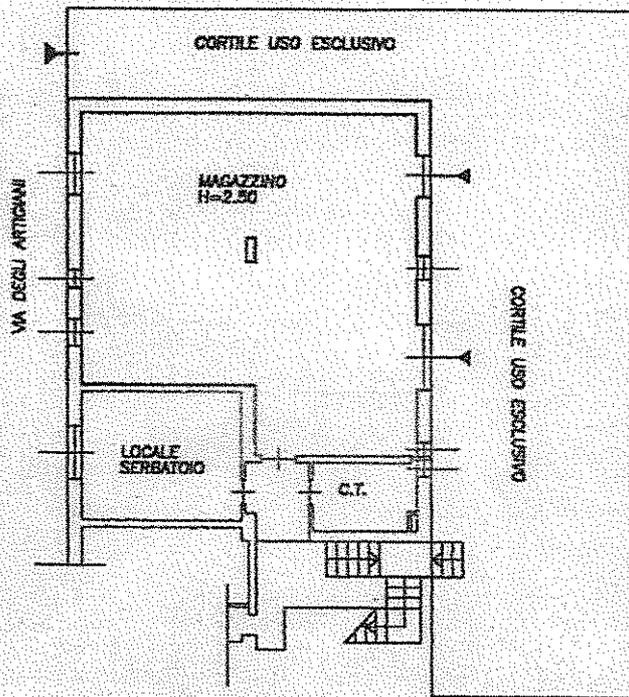
Prov. Milano

N. 9887

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Seminterrato



CATASTO DEI FABBRICATI - Situazione al 07/01/2013 - Comune di CORSICO (DO15) - < Foglio 18 Particella 160 - Subalterno 716 >
VIA DEGLI ARTIGIANI n. 48 piano S1.