

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

**Banca Popolare di Vicenza soc. coop. per Azioni
contro**



R.G.E. 259/2016

Giudice: Dott. Sergio ROSSETTI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Rossana Bettera

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 13329

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10892

C.F. BTTRSN74E56F205S – P.IVA N. 03770340960

con studio in Rodano (MI) –Via dei Tigli .n.15

Telefono 02/95328631 Fax 02/95321333 -

e-mail: studio.arch.bettera@fiscali.it

Giudice: Dott. Sergio ROSSETTI
Perito: Arch. Rossana Bettera
Custode giudiziario: avv. Lara Aranzulla



Sommario

Bene immobile sito in BUCCINASCO (MI)	3
Lotto unico – APPARTAMENTO CON CANTINA	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	3
3. STATO DI POSSESSO.....	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI	6
7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE	7
Descrizione unità immobiliare	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:.....	9



Bene immobile sito in BUCCINASCO (MI) Via Giotto, 8

Lotto unico – APPARTAMENTO CON CANTINA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per 1/1 (quota di 1/2 ciascuno dei due Debitori) di unità immobiliare sita in Buccinasco (MI) via Giotto 8.

Composta da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, due balconi; con annessa cantina a piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 70 oltre ai balconi e alla cantina, per complessivi 74,4mq di superficie lorda commerciale.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà per 1/2

Proprietà per

1/2

descrizione:

Foglio: 1 Particella: 50 Sub.: 3, Cat A/3; classe 4, consistenza 5 vani; Superficie Catastale: Totale: 72 m² Totale escluse aree scoperte**: 70 m² - posto al piano T-S1; rendita € 438,99.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Indirizzo: VIA GIOTTO n. 8;

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 12/03/1992 n. 1171.3/1992 in atti dal 29/07/1998 FIN 98/99.

Coerenze:

dell'appartamento: da nord in senso orario: cortile comune, scala e pianerottolo comuni, cortile comune, autorimessa sub. 7, cortile comune.

della cantina: da nord in senso orario: cortile comune su due lati, autorimesse sub. 10 e sub. 9, corridoio comune da cui si accede, cantina sub. 6.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

L'immobile in cui sono ubicate le u.i. oggetto del pignoramento si trova nel comune di Buccinasco, centro di oltre 27.000 abitanti nella zona Sud-Ovest della prima cintura metropolitana di Milano. L'abitato confina ad Ovest con Milano stessa, a Sud con Assago e Rozzano, a Nord con Corsico e Trezzano s/N. Il centro di Milano dista circa 14km. Buccinasco fa parte del Parco Agricolo Sud Milano, e buona parte del territorio è a vocazione agricola.

L'immobile in oggetto si trova sulla via Giotto, in zona nord del territorio comunale, in prossimità del confine coi comuni di Corsico e di Milano. Il Municipio dista circa 2km. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali di dimensioni medie e grandi, realizzati prevalentemente tra gli anni '70 e '90.

Il traffico veicolare sulla via Giotto è relativamente scarso lungo tutto l'arco della giornata.

Buccinasco è servita dalle linee ATM di collegamento con le fermate della metropolitana più vicine: Bisceglie M1, Assago Milanofiori Forum M2, Romolo M2.

Buccinasco fa parte delle aree servite dal car-sharing EnJoy presente sul territorio milanese.

E' infine presente un sistema urbano di autobus.



- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale di pregio medio, industriale.
- Servizi offerti dalla zona:** La zona ha prevalente carattere residenziale. L'area è dotata dei principali servizi di vicinato.
Vi sono tre asili nido comunali, di cui il più vicino è a 600m in via Robarello. Sono presenti tre scuole dell'infanzia comunali, quattro scuole primarie, due scuole secondarie di primo grado, un istituto professionale di formazione. Comando Carabinieri di Buccinasco a circa 2km. Ospedale san Paolo di Milano a circa 5,5km.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Collegamenti pubblici (Km):** Tangenziale Ovest uscita Corsico a circa 6km. Autostrada A7 Milano-Genova a circa 6km. Metropolitana Milanese – linea rossa fermata Assago-Milanofiori a circa 6km. Metropolitana Milanese – linea verde fermata Romolo a circa 5,5km.

3. STATO DI POSSESSO

L'accesso all'**unità immobiliare avveniva congiuntamente al Custode nominato avv. Aranzulla**. Alla data del sopralluogo l'immobile veniva mostrato dal Debitore e risultava **libero, era chiaramente vuoto da tempo** (si veda l'allegato 1 – documentazione fotografica).

Il sottoscritto ha comunque inoltrato richiesta di informazioni in merito a eventuali contratti di locazione o comodati presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate. L'Agenzia comunicava l'esistenza di un contratto di locazione registrato nell'ottobre 2008 (vedi allegato 5), con durata dal 01/10/2008 al 30/09/2012 e rinnovo automatico di ulteriori 4 anni. Si tratta di contratto con data di registrazione anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (trascritto in data 17/02/2016).

Ciò nonostante si ribadisce che l'appartamento non conteneva arredi e come riferiva il proprietario era vuoto da tempo.

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: **Non risultano.**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale: **Nessuna che risulti trascritta**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno che risulti trascritto**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna che risulti trascritta.**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria:

N. 20253 del 25.07.2001

a favore: Banca Popolare di Vicenza scarl con sede in Vicenza c. f. 00204010243 domicilio ipotecario eletto in Vicenza

contro:

Ipoteca Giudiziale:

N. 29157 del 05.08.2004

a favore: Banca Popolare di Bergamo s.p.a. con sede in Bergamo c. f. 03034840169

contro:

Ipoteca legale:

N. 13003 del 23.04.2008



a favore: Equitalia Esatri spa con sede in Milano domicilio ipotecario eletto in Milano Viale dell'Innovazione 1/B
contro:

Ipoteca legale:

N. 30955 del 13.10.2008

a favore: Equitalia Esatri spa con sede in Milano domicilio ipotecario eletto in Milano Viale dell'Innovazione 1/B
contro:

Ipoteca legale:

N. 33883 del 14.12.2009

a favore: Equitalia Esatri spa con sede in Milano domicilio ipotecario eletto in Milano Viale dell'Innovazione 1/B
contro:

Ipoteca legale:

N. 7952 del 11.05.2012

a favore: Equitalia Nord spa con sede in Milano domicilio ipotecario eletto in Milano Viale dell'Innovazione 1/B
contro:

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: trascritto in data 17/02/2016 ai nn. 15599/9942

A favore: Banca Popolare di Vicenza scarl con sede in Vicenza c. f. 00204010243 domicilio ipotecario eletto in Vicenza
Contro:

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna che risulti trascritta.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna che risulti trascritta.

Si vedano il certificato notarile in data 14/03/2016 e l'elenco delle formalità aggiornato alla data della perizia estratto dal sottoscritto – allegato 7 alla presente.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

L'Atto di provenienza riporta che il fabbricato del quale fanno parte i beni in contratto è stato costruito in forza di Nulla Osta per esecuzione di lavori edili rilasciato dal Comune di Buccinasco in data 09/06/1972 pratica edilizia n. 19/1971 ed in data 09/01/1974 e che, successivamente non sono state apportate modifiche tali da richiedere provvedimenti autorizzativi.



Il sottoscritto ha presentato richiesta ai i competenti archivi del Comune (vedi allegato 4), ed ha estratto copia di:

- Nulla Osta per esecuzione di lavori edili rilasciato dal Comune di Buccinasco in data 09/06/1972 pratica edilizia n. 19/1971
- Nulla osta n. 1974 in data 20/01/1974 per modifiche alle recinzioni esterne
- Abitabilità in data 08/11/1978 relativa al nulla osta 19/1971 e varianti

Lo stato dei luoghi rilevato alla data delle OP corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie in atti.

4.3.2. Conformità catastale: Lo stato dei luoghi rilevato alla data delle OP corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il sottoscritto ha richiesto informazioni in merito alle spese condominiali all'Amministratore, che trasmetteva la documentazione allegato 6 alla presente.

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015 (consuntivo 2015)	€1.476,24
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016 (preventivo)	€1.266,03
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute:	n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€6.943,82

Chiaramente, resteranno a carico dell'acquirente solo le spese di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI

6.1 Attuali intestatari

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

Riferito limitatamente a: **corpo unico**



7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE

- Nulla Osta per esecuzione di lavori edili rilasciato dal Comune di Buccinasco in data 09/06/1972 pratica edilizia n. 19/1971
- Nulla osta n. 1974 in data 20/01/1974 per modifiche alle recinzioni esterne
- Abitabilità in data 08/11/1978 relativa al nulla osta 19/1971 e varianti

Descrizione unità immobiliare

A. Piena proprietà per 1/1 (quota di 1/2 ciascuno dei due Debitori) di unità immobiliare sita in Buccinasco (MI) via Giotto 8.

Composta da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, due balconi; con annessa cantina a piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 70 oltre ai balconi e alla cantina, per complessivi 74,4mq di superficie lorda commerciale.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà per 1/2
Proprietà per

1/2

descrizione:

Foglio: 1 Particella: 50 Sub.: 3, Cat A/3; classe 4, consistenza 5 vani; Superficie Catastale: Totale: 72 m² Totale escluse aree scoperte**: 70 m² - posto al piano T-S1; rendita € 438,99.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Indirizzo: VIA GIOTTO n. 8;

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 12/03/1992 n. 1171.3/1992 in atti dal 29/07/1998 FIN 98/99.

Coerenze:

dell'appartamento: da nord in senso orario: cortile comune, scala e pianerottolo comuni, cortile comune, autorimessa sub. 7, cortile comune.

della cantina: da nord in senso orario: cortile comune su due lati, autorimesse sub. 10 e sub. 9, corridoio comune da cui si accede, cantina sub. 6.

Tabella di calcolo superficie commerciale

Locale	Superficie netta	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
PIANO RIALZATO					
Appartamento	57,4	70,2	1,0	70,2	Discrete
Balcone	5,6	5,6	0,25	1,4	Discrete
Balcone	2,4	2,4	0,25	0,6	Discrete
PIANO INTERRATO					
Cantina	8,7	11,2	0,20	2,2	Discrete
TOTALE				74,4	

* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.



Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Strutture verticali (struttura):	materiale: non conosciuto Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Travi (struttura):	materiale: : non conosciuto Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Solai (struttura):	tipologia: non conosciuta Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Muratura (struttura):	tipologia: muri esterni in laterizio finiti in intonaco e tinteggiatura Condizioni: stato conservativo scarso Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: porte in legno a battente con sopra luce in vetro condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente con vetro singolo Condizioni: discrete - <u>datati</u> Protezioni esterne: tapparelle avvolgibili Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Plafoni (componente edilizia):	materiale: intonaco e tinteggiatura Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pareti (interne):	materiale: intonaco+tinteggiatura Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: pareti del bagno e cucina; materiale: ceramica Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pavimenti : (componente edilizia):	materiale: marmo nella zona giorno, parquet nelle camere, gres ceramico in bagno e cucina; condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: in legno a un battente Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Gas (impianto):	alimentazione: fuochi cucina e caldaia per riscaldamento e acqua calda sanitaria; condizioni: non conosciute certificazioni: non verificate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: discrete Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Fognatura (impianto):	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Telefonico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: non verificabile Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Citofonico (impianto):	Tipologia: non verificato condizioni: non conosciute Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari del bagno; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Termico (impianto):	tipologia: impianto autonomo con caldaia a gas; emissione tramite radiatori in alluminio; Condizioni: non conosciute Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	Premesso che l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, il sottoscritto ha verificato al Catasto energetico regionale CEER l'eventuale esistenza di APE già predisposti. Alla data odierna non risultano APE registrati APE relativi alla u.i. in oggetto
Condizionamento (componente edilizia):	tipologia: non presente Condizioni: --- Certificazioni: --- Si riferisce limitatamente a: corpo unico

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il P.P.V.M: Più Probabile Valore di Mercato è determinato secondo i seguenti criteri:

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata;
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo;
- I sottostanti procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità;
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma; comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile;
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

8.2. Fonti di informazioni

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il sottoscritto ha tenuto conto delle pubblicazioni e degli studi della TEMA (Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a.) Azienda della Camera di Commercio di Milano, del FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.



8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
A	Appartamento con cantina	74,4 mq	€ 85.000,00	€ 85.000,00

Valore al metro quadro: € 1.141,92

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.250,00
Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti e ristrutturazione: dichiarazioni di conformità impianti	€ 500,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale ovvero di rimessa in pristino:	€ 0,00
Totale quota relativa a 1/1:	€ 4.750,00

8.5 Prezzo che si propone per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni:

€ 80.250,00

Come riportato in relazione, nonostante alla data del sopralluogo l'immobile fosse vuoto da diverso tempo e privo di arredi, lo scrivente ha reperito un contratto di locazione con data di registrazione anteriore al pignoramento – allegato 5 alla presente. Solo per completezza si mette pertanto a disposizione della procedura **il valore dell'immobile occupato**, al netto delle decurtazioni:
€ 60.187,50

Con la presente relazione il sottoscritto esperto auspica di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Rodano 12/10/2016

L'esperto nominato
Arch. Rossana Bettera

ALLEGATI

1. Rilievo fotografico esterno ed interno;
2. Copia Atto di provenienza immobile pignorato reperito dal sottoscritto;
3. Scheda catastale e visura aggiornata reperite dal sottoscritto;
4. Copia Atti di fabbrica consultati;

Giudice: Dott. Sergio ROSSETTI
Perito: Arch. Rossana Bettera
Custode giudiziario: avv. Lara Aranzulla



5. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate in merito a Contratti di Locazione e copia contratti reperiti;
6. Richiesta di informazioni in merito alle spese condominiali e certificazioni;
7. Elenco formalità aggiornato alla data della perizia;
8. Richiesta liquidazione compensi

