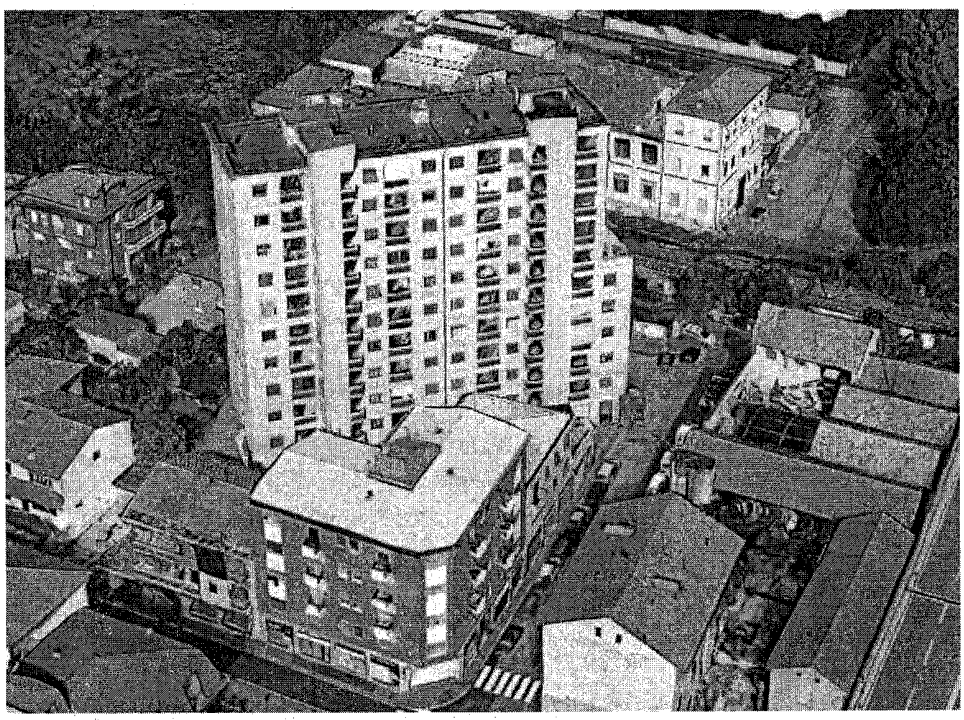
TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott.ssa Caterina Trentini

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 911/2019



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO
Unità immobiliare in Corsico, via Leopoldo Bozzi 15

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Via Jacopo Dal Verme 5, Milano
Telefono: 0287380716
Cell. 3356051997
Email: architetto@colmano.com

INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO

Dati Catastali

Beni in Corsico, via Leopoldo Bozzi n. 15

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 9, particella 204, subalterno 111

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupata e in uso all'inquilino

Contratti di locazione in essere

Presente

Comproprietari

[redacted]

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero:	€ 126.400,00
da occupato:	€ 101.100,00

LOTTO UNICO

(Appartamento e cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Corsico (MI) via L. Bozzi n. 15, appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da tre locali oltre servizi con annessa cantina al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante su:

- quota di 1/2 di piena proprietà di [redacted] stato civile celibe all'atto di acquisto
- quota di 1/2 di piena proprietà di [redacted] stato civile nubile all'atto di acquisto

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Corsico come segue: (all. 7)

Intestati:

- [redacted]
- [redacted]

dati identificativi: **foglio 9, particella 204, sub. 111**

dati classamento: categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani

Superficie catastale Totale: 75 m^2, Totale escluse aree scoperte: 74 m^2

Rendita: € 411,87

Indirizzo: via Leopoldo Bozzi n. 15

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

dell'appartamento: vano scala comune, affaccio su corte comune, altra U.I., altra U.I.

della cantina: corridoio comune, altre cantine su tre lati

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Corsico

Fascia/zona: semicentrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: supermercati, farmacia, negozi al dettaglio, bar e ristornati, ufficio po-

stale, asilo nido, scuola materna, scuola primaria di primo e secondo grado, scuola secondaria, spazi verdi e parchi

Principali collegamenti pubblici: a 100 mt stazione ferroviaria fermata "Corsico"
a 250 mt fermata autobus linee 321 e Z553.
I mezzi pubblici di superficie collegano il Comune di Corsico con i limitrofi comuni tra cui la città di Milano.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4 Km immissione alla Tangenziale Ovest di Milano

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 10 piani (11 fuori terra) risalente alla metà degli anni '50 del secolo scorso. La tipologia edilizia è quella "a torre" con prevalente destinazione residenziale e presenza di attività commerciali al piano terra fronte strada.

- struttura: a travi e pilastri in cemento armato, tamponature in laterizio;
- facciate: rivestimento con tesserine ceramiche formato cm 2 x 2
- accesso al complesso condominiale: da via Bozzi. Portone con telaio in ferro e specchiature in vetro
- accesso carrabile: da via Bozzi. Portone con telaio in ferro e specchiature in vetro
- accesso alla scala condominiale: portone con telaio in alluminio e specchiature in vetro
- scala interna: a rampe parallele con rivestimento gradini in lastre di marmo;
- ascensore: presenti due ascensori, di cui uno sbarca sul pianerottolo di distribuzione al piano e l'altro sbarca sul pianerottolo dell'interpiano
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento posto al piano terzo, composto da ingresso e corridoio di distribuzione su cui affacciano tutti i locali: soggiorno dotato di balcone e cuoci vivande, due camere da letto, bagno e un piccolo ripostiglio.

L'unità immobiliare è inoltre dotata di un vano cantina al piano seminterrato

<u>Appartamento:</u>

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate,
  rivestite in ceramica nel cuoci vivande sino ad h 210 cm (circa)
  rivestite in ceramica nel bagno fino ad h 210 cm (circa)
- pavimenti: piastrelle in ceramica in tutti i locali;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo,
  sistema di oscuramento a tapparelle avvolgibili
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza;
- porte interne: in legno con specchiature in vetro;
  nella camera da letto è presente una porta a soffietto in PVC
- impianto citofonico: presente e funzionante;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;

- impianto termico: centralizzato (prodotto da centrale termica condominiale);
  sistema di diffusione a termosifoni in ghisa dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori
- acqua calda sanitaria: autonoma; prodotta da scaldabagno installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, WC, bidèt e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 300 cm (circa).
- condizioni generali dell'appartamento: buone

Cantina:

- porta d'accesso: anta in legno con chiusura a chiavistello e lucchetto;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti: cemento armato "faccia a vista"

2.4. Breve descrizione della zona

Il complesso è ubicato in un quartiere centrale del Comune di Corsico.
Il Comune di Corsico è sito nell'Hinterland ovest di Milano ed è collegato al capoluogo tramite la strada "Nuova Vigevanese" e la "Vecchia Vigevanese" che corre lungo il Naviglio Grande
La zona è caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali costituiti principalmente da complessi condominiali.

2.5. Certificazioni energetiche: PRESENTE (all. 13)

L'appartamento risulta censito al Catasto Energetico regionale al n. 15093-000237/14 del 24/07/2014 con validità fino al 24/07/2024. Classe Energetica "G" con indice di prestazione energetica 181,48 kWh/m^{2}a

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non disponibile

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 22/07/2020 alla presenza del Custode nominato, l'unità immobiliare risultava occupata e in uso ai conduttori in forza di contratto di locazione.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 15.1 – 15.2)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione registrati a nome degli esecutati, in qualità di dante causa, tutt'ora in vigore. Risulta altresì, che sull'immobile oggetto della presente procedura risulta un contratto di locazio-

ne concluso in data 14/09/2017 e precisamente: registrato il [redacted] 2013 presso l'Ufficio d[redacted] UT Milano [redacted]

Si segnala che in data 22/07/2020 nel corso del sopralluogo, l'occupante dell'immobile (inquilino) ha fornito copia del contratto di locazion[redacted]

"Il contratto di locazione ad uso abitativo riguarda l'immobile sito in Corsico, via Bozzi 15, catastalmente censito al foglio 9, particella 204, sub 111, piano 3-S1 categoria A/3 ammobiliato come da dettaglio allegato.
Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro da [redacted] 2013 al 14/09/2017 e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni...omissis
Il canone annuo di locazione è convenuto in € 6.000 che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore in n. 12 rate mensili anticipate di € 500,00 oltre € 250,00 mensili come spese condominiali salvo conguaglio."

L'inquilino ha dichiarato di occupare regolarmente l'immobile in forza del contratto di affitto sopra indicato, per il quale, a seguito del tacito rinnovo avvenuto in data 14/09/2017 (data anteriore al pignoramento), NON è stata data comunicazione di proroga all'Agenzia delle Entrate.

Per quanto sopra esposto, considerato che il contratto è soggetto a tacito rinnovo per ulteriori quattro anni, la scadenza contrattuale risulta quindi prorogata al 14/09/2021.
Il sottoscritto PE, considerati i prezzi di locazione riferiti al mercato della zona, ritiene congruo l'importo del canone di locazione.
Il Custode Giudiziario ci informa che l'attuale inquilino **non** sta versando i canoni di affitto.

Per quanto sopra esposto, l'esperto nominato, ai fini della presente stima, indicherà i valori dell'unità immobiliare sia allo stato "libero" che "occupato" ritenendo che eventuali decisioni possano essere oggetto di disposizioni da parte del Giudice.

4 PROVENIENZA

Da quanto indicato nel certificato ipotecario speciale (all. 3) e riportato nell'atto di provenienza (all. 5), nonché dall'ispezione ipotecaria effettuata (all. 6) si evince quanto segue:

4.1. Attuali proprietari

- I sig.ri [redacted] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno - In forza di atto di compravendita in autentica [redacted] repertorio [redacted] trascritto presso la conservatoria di Milano 2 in data [redacted] ai nn [redacted] acquistano l'unità immobiliare dalla signor [redacted] proprietari per la quota di 1/1 (allegato 5)

4.2. Precedenti proprietari

- L'immobile era pervenuto alla sig.ra [redacted] nata [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà per atto di successione della propria madre sig.ra [redacted] – proprietaria per la quota di 1/1 -, deceduta a Milano [redacted] giusta denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Milano [redacted] trascritta presso la conservatoria di Milan [redacted]
  (estratto pag. 10-11 certificato ipotecario – allegato 4)

  Accettazione di eredità trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in dat [redacted]
  (estratto pag. 12-13 certificato ipotecario – allegato 4)

- L'immobile era pervenuto alla sig.ra [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita in autentica [redacted] in data [redacted] trascritto presso la conservatoria di Milano in data [redacted] ai nn. [redacted] Acquisto dai sig.ri [redacted]
  (estratto pag. 6-7-8-9 certificato ipotecario – allegato 4)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecario speciale (all. 4) in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 5) e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (all. 6) si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nessuna
- **Misure Penali:** nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provvedimenti. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**: nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** nessuno

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

- **Iscrizione** d[redacted] – Registro Particolare [redacted] Registro Gene[redacted]
  Pubblico ufficiale [redacted] a Repertorio [redacted]
  Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  a favore [redacted] n sede in Milan[redacted]
  contro: [redacted]
  Importo ipoteca € 255.000,00 di cui € 170.000,00 di capitale
  Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente procedura

- **Trascrizione** del 28/08/2019 – Registro Particolar[redacted] Registro Generale [redacted]
  Pubblico ufficiale Tribunale di Milano Repertorio [redacted] del [redacted]
  Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili
  a favore [redacted]
  contro [redacted]

6 CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale (all. 14)

Il complesso condominiale è amministrato dallo Studio Andè Service S.a.S. che in data 17/09/2020 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà: 14,37
Millesimi scale: 14,85
Millesimi riscaldamento: 15,40
Millesimi ascensore: 33,999

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 maggio al 30 aprile

Spese medie ordinarie annue di gestione immobile: € 2.400,00 circa

Spese condominiali ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del 17/09/2020:
- Spese insolute anno in corso: € 1.950,64
- Spese insolute anno precedente: € 2.441,00

L'amministratore non ha comunicato l'importo preciso relativo al solo anno di gestione pre-

cedente, motivo per il quale, il sottoscritto PE, prenderà, come insoluto, l'importo indicato per la gestione ordinaria dal 1/5/2018 al 30/4/2019

Spese condominiali di gestione straordinaria: nessuna

Avvertenze ulteriori - il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna da rilevare

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si. Il complesso condominiale è dotato di un ascensore con sbarco al pianerottolo dei singoli piani e un altro ascensore con sbarco sul pianerottolo di interpiano. In questo ultimo caso l'accessibilità per i soggetti diversamente abili risulta difficoltosa.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in **data anteriore al 1' settembre 1967.**

7.1. Pratiche edilizie fornite dal competente Ufficio del Comune (all. 10.1 - 10.2 – 10.3 – 10.4):

Considerate le disposizioni riferite all'emergenza sanitaria in corso, l'esperto nominato non ha potuto accedere di persona ai fascicoli cartacei per la verifica delle pratiche edilizie.
L'Ufficio tecnico comunale ha inviato una serie di documenti e tavole di progetto e varianti. Dalla lettura della documentazione pervenuta, il PE ha rilevato quanto segue:

- Pratica n. 5/1958: Nulla Osta di costruzione rilasciato in data 27/02/1958 – Prot. 2135
- Pratica n. 2/1958: Nulla osta rilasciato in data 09/01/1959 per eseguire varianti al progetto di casa di abitazione (deroga limiti di altezza) – Prot. 456
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 01/09/1960
- Pratica n. 134/1969: Nulla Osta rilasciato in data 06/11/1969 per lavori edili inerenti alla trasformazione della copertura dell'immobile, da terrazza piana, a falde inclinate con struttura portante in metallo e manto superiore in lastre di "eternit".
  L'Amministratore ha comunicato che l'eternit è stato completamente rimosso nel 2019 e la copertura è stata ripristinata a tipologia "terrazza piana", come in origine

Dalla lettura della documentazione pervenuta è emerso che le tavole di cui alla pratica edilizia origine e successiva variante non riportano la porzione di fabbricato corrispondente ai piani 6°, 7°, 8°, 9° e 10° della scala "A" del fabbricato. Nel merito, il sottoscritto PE provvedeva a chiedere all'Amministrazione Comunale, di ricevere notizie circa la presenza o meno di una successiva pratica edilizia in variante.
In data 21/10/2020 l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Corsico comunicava quanto segue: *"le uniche pratiche di riferimento sono la 5/1958, la 2/1959 e la 134/1969, pratiche di cui vi abbiamo inviato le scansioni; non risultano pratiche successive che facciano riferimento all'intero immobile."* (allegato 12)

Tali difformità, che non riguardano l'unità immobiliare oggetto della presente stima, dovranno eventualmente essere oggetto di ulteriori disposizioni a livello condominiale.

7.2. Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto PE constatava che l'unità immobiliare risultava conforme

alla planimetria assentita nei titoli edilizi.

7.3. Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto PE constatava che l'unità immobiliare risultava conforme alla planimetria catastale in atti

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisori a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Allegato C - DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	72,4	100%	72,4
balcone	mq.	3,3	30%	1,0
cantina	mq.	4,4	25%	1,1
		80,0		**74,4**
		mq. lordi		**mq. commerciali**

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico–sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

  Interrogazione 1° semestre 2020
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano

- Operatori commerciali del settore presenti in zona
- Borsino immobiliare

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A3 [abitazione economica]	74,4	€ 1 850,00	€ 137 640,00
				€ 137 640,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• **VALORE LOTTO UNICO**	€ 137 640,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6 882,00
• Spese condominiali scadute ed insolute nel bienno	-€ 4 391,64
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto di decurtazioni LIBERO	€ 126 366,36
arrotondato	**€ 126 400,00**
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto decurtazioni OCCUPATO	€ 101 093,09
arrotondato	**€ 101 100,00**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano li: 27/10/2020

l'Esperto Nominato
arch. Fabio Colmano

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
COLMANO FABIO
architetto
4604

ALLEGATI

- **Allegato 1** – Elaborato fotografico
- **Allegato 2** – Atto di pignoramento
- **Allegato 3** – Atto di intervento
- **Allegato 4** – Certificato ipotecario speciale
- **Allegato 5** – Atto di provenienza
- **Allegato 6** – Ispezione ipotecaria
- **Allegato 7** – Visura storica per immobile
- **Allegato 8** – Planimetria catastale
- **Allegato 9** – Estratto di mappa
- **Allegato 10**.1 – Pratica edilizia 5/1958
- **Allegato 10.2** – Pratica edilizia 2/1959
- **Allegato 10**.3 – Pratica edilizia 134/1969
- **Allegato 11** – Certificato Sindaco Corsico del 25/10/1966
- **Allegato 12** – Comunicazione Ufficio Edilizia Privata del 21/10/2020
- **Allegato 13** – Attestato di Prestazione Energetica
- **Allegato 14** – Spese condominiali
- **Allegato 15**.1 – Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate
- **Allegato 15**.2 – Contratto di locazione 1335 serie 3P
- **Allegato 16** – Certificato di residenza e stato di famiglia – esecutato
- **Allegato 17** – Certificato di residenza e stato di famiglia - esecutata