

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1529/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in Corsico (Mi), via Armando Diaz n. 38



INDICE SINTETICO

Dati catastali (catasto fabbricati)

Bene in Corsico via Generale Armando Diaz n. 38 piano 2-S1
categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]
dati identificativi: foglio **18**, particella **461**, subalterno **9**

Stato occupativo

Locato alla sig.ra 

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione n. 2514 serie 3T registrato presso l'ufficio territoriale di Varese

Conformità urbanistica edilizia

Conforme con riserva (si veda punto 7.2)

Conformità catastale

Conforme

Comproprietari/eredi

Eredi: Errichiello Donata e Fiorella Francesco, nelle more l'esecutato è deceduto in data 17/11/2019.

Stima del bene al netto delle decurtazioni

da libero: € 83.000,00 proprietà intera quota

da occupato: € 70.000,00 proprietà intera quota

LOTTO 1

(Appartamento e cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare in Comune di Corsico, in palazzina con accesso pedonale da via Armando Diaz n. 38.

Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo, composto da due locali oltre servizi (bagno e cucina), un balcone e annesso vano di cantina al piano seminterrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del giorno 1/10/2019 trascritto il 16/10/2019 ai nn. 128265/83667 gravante sulla quota di 1/2 del diritto di **proprietà** dell'immobile di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted], coniugato in regime di comunione legale dei beni all'atto di acquisto con [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted], come da certificato di Matrimonio (*all. 1*);

Nelle more, il sig. [redacted] esecutato, in data [redacted] è deceduto come da certificato di morte in atti (*all. 2*).

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Corsico come segue (*all. 3*)

Dati identificativi: foglio **18**, particella **461**, subalterno **9**;

dati classamento: cat. **A/3**; classe 1; consistenza 4 vani; sup. catastale totale 56 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 55 mq; rendita € 247,90

indirizzo: Comune di Corsico, via Generale Armando Diaz n. 38, piano 2-S1.

1.4. Coerenze da nord in senso orario

dell'appartamento: cortile, proprietà di via Diaz 36, proprietà di terzi, vano scala comune;
della cantina: proprietà di terzi su tre lati e corridoio comune.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento ed alla nota di trascrizione (*all. 4*)

Nessuna discrepanza nell'identificazione del bene nell'atto di pignoramento di cui al precedente punto 1.2 ed alla relativa nota di trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Zona prevalentemente residenziale, provvista di servizi di urbanizzazione primaria, secondaria e negozi al dettaglio.

Principali collegamenti pubblici: linea bus 321 (Buccinasco – Assago Forum M2), linea bus 325 (Corsico – Romolo M2).

Principali collegamenti viabilistici: a 4km circa dalla Tangenziale Ovest di Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 5)

Fabbricato ad uso residenziale con affaccio su strada e cortile comune interno costituito da 4 piani fuori terra oltre al piano seminterrato.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- copertura: a due falde;
- facciate: zoccolo in pietra e rivestimento in Klinker per i piani superiori;
- accesso da strada: portoncino pedonale in metallo e vetro;
- androne comune: pavimenti in palladiana rivestimento in marmo;
- scale: solette e gradini in cemento armato rivestito in lastre di marmo;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 5)

Unità immobiliare consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo, composto da due locali oltre servizi (bagno e cucina), un balcone e annesso vano di cantina al piano seminterrato.

Appartamento

- esposizione: monobaffaccio sud/ sud-ovest;
- porta di accesso principale: blindata;
- infissi esterni: in alluminio con vetro doppio;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: a libro o a battente in vetro e legno tamburato finitura color noce, a soffietto in materiale plastico;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- rivestimenti: in ceramica in bagno e in cucina;
- pavimenti: marmette in graniglia di marmo;
- impianto citofonico: tipologia audio;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato;
- termosifoni: in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da apparecchio a gas installato in cucina;
- servizio igienico: con luce naturale, dotato di lavello, vasca, vaso igienico, bidet;
- impianto di condizionamento: mono-split installato in corridoio, unità trattamento aria installata in balcone;
- altezza dei locali: 2,95m circa;
- condizioni generali: discrete.

Cantina

- porta di accesso: in legno;
- pareti: intonaco rustico;
- pavimento: in battuto di cemento;
- altezza: non rilevata;
- condizioni generali: sufficienti.

2.4. Certificazioni energetiche

Il bene in Comune di Corsico identificato al foglio 18, mappale 461, sub. 9 non risulta censito al catasto energetico.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è avvenuto in data 20/01/2021 (*all. 6*); la scrivente, unitamente all'Avv. Romeo in qualità di custode giudiziario, è stata ricevuta dalla sig.ra [REDACTED] in qualità di conduttrice, che si dimostrava collaborativa e dichiarava che il bene è in uso a lei e alla sua famiglia in forza di contratto di locazione. Era altresì presente la sig.ra [REDACTED], in quel momento non costituitasi parte, accompagnata dall'Avv. [REDACTED].

3.2. Esistenza contratti di locazione

Da interrogazione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate (*all. 7*), risulta registrato il contratto di locazione n. 2514 serie 3T del 2016, avente il bene pignorato ad oggetto ed i sigg. [REDACTED] quali danti causa (*all. 8*).

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile ex art 567 c.p.c. agli atti, che fa stato fino al 27/11/2019 (*all. 09*), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (*all. 10, all. 11*) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate (*all. 12, all. 13*) eseguite il 20/01/2020 e il 18/05/2021, risulta quanto segue:

4.1. Proprietà al momento della trascrizione del pignoramento (16/10/2019)

Proprietà per 1/1 di nuda proprietà di [REDACTED] nato il [REDACTED] c.f. [REDACTED] di [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni all'atto di acquisto, in forza di compravendita in autentica del Notaio CONTE Maurizio di Corsico (*all. 11*) in data 7/11/2002 n. 42270/5670 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 19/11/2002 ai nn. 145338/84273 a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED].

4.2. Precedenti proprietà

Al Sig. [REDACTED] sopra generalizzato, il bene oggetto di procedura, pervenne per la quota di 1/1 di nuda proprietà, in forza di acquisto in autentica del Notaio MALBERTI Claudio (*all. 10*) in data 17/04/2000 n. 72653/11127 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il giorno 11/05/2000 ai nn. 44503/30416 a carico di [REDACTED] e [REDACTED] nata a Mattuglie (Jugoslavia) il 4/01/1922, c.f. STMMRA22A44Z118F.

Ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] sopra generalizzati, il bene pervenne in forza di acquisto in autentica del Notaio RIVERA Francesco Paolo di Milano in data 21/11/1986 n. 53096 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il giorno 10/12/1986 ai nn. 81288/58433 (fonte del dato: relazione notarile ex art. 567 c.p.c. in atti).

NOTA 1: il sig. [REDACTED] è deceduto il [REDACTED] (ricongiungimento usufrutto del 12/04/2004 protocollo n. MI0443305 in atti dal 06/07/2006 da indagine catastale); la sig.ra [REDACTED] è deceduta in data 13/03/2008 (ricongiungimento usufrutto del 13/03/2008 protocollo n. MI0407577 in atti dal 14/05/2008 da indagine catastale);

NOTA 2: il sig. [REDACTED] esecutato, è deceduto in data 17/11/2019 come da certificato di morte in atti (**all. 2**) e come riportato al precedente punto 1.2.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile ex art 567 c.p.c. agli atti, che fa stato fino al 27/11/2019 (**all. 09**), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (**all. 10, all. 11**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 12, all. 13**) eseguite il 20/01/2020 e il 18/05/2021, risulta 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 e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuno/a.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuno/a.

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

- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 16/10/2019 ai nn. 128265/83667 in forza di atto giudiziario emesso in data 1/10/2019 rep. 30478

a favore (relativamente all'unità negoziale n. 1, immobile 1):

BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Sondrio (SO), c.f. 00053810149

contro (relativamente all'unità negoziale n. 1, immobile 1):
[REDACTED]

gravante:

per la **quota di 1/2** del diritto di **proprietà** sul bene in Comune di Corsico, identificato al foglio 18, particella 461, subalterno 9, oggetto di stima.

Altre trascrizioni

Nessuna.

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo (**all. 12**) e per immobile (**all. 13**) e rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 09**), non si rilevano ulteriori gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**6.1. Spese di gestione condominiale (all. 14, all. 15)**

Al momento del sopralluogo, l'immobile in cui è ubicato il bene oggetto di stima era gestito dallo Studio RaCal srl, con sede in Corsico, via Merli n. 9. La scrivente ha presentato richiesta di stato debitorio all'amministratore che ha fornito la situazione contabile dell'esecutato rispetto al bene pignorato, resoconto a cui si rimanda e che si riassume brevemente come segue:

- | | |
|---|-------------|
| - spese medie annue gestione ordinaria | € 1.330,00; |
| - importo insoluto di competenza | € 0,00; |
| - alla data del 29/04/2021 non erano state deliberate spese straordinarie | |

Si rappresenta che l'aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento del bene, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli o dotazioni condominiali

Non rilevati.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

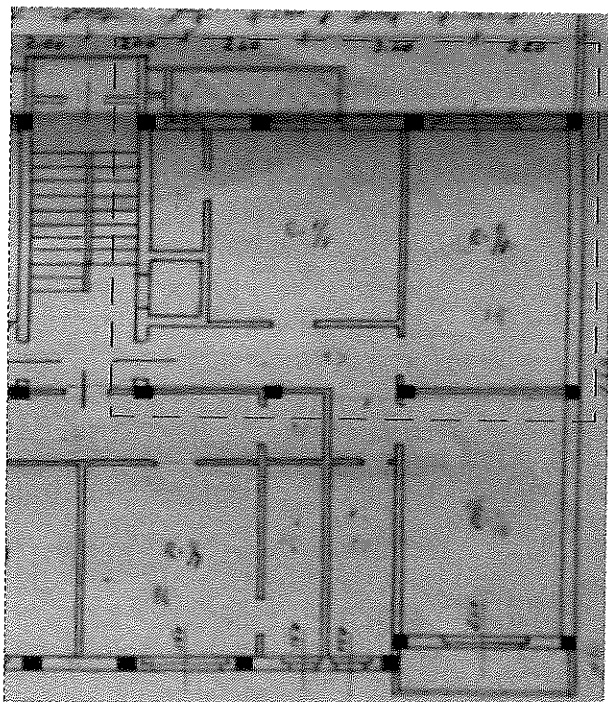
7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**7.1. Documentazione visionata presso gli Uffici preposti**

- **Licenza Edilizia n. 21 del 23/11/1960**, rilasciata alla [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione verso strada e un corpo di fabbricato nel cortile interno della proprietà ad uso laboratori e magazzini in via A. Diaz 38 (**all. 16**);
- **Licenza Edilizia n. 157 del 23/11/1961**, rilasciata alla [REDACTED] per l'esecuzione di varianti nella disposizione interna, per la destinazione a boxes ad uso autorimesse private anziché a magazzini del corpo di fabbricato costruito nel cortile interno della proprietà di via A. Diaz 38-40 (**all. 17**);
- **Autorizzazione di abitabilità n. 917 del 24/05/1963**;

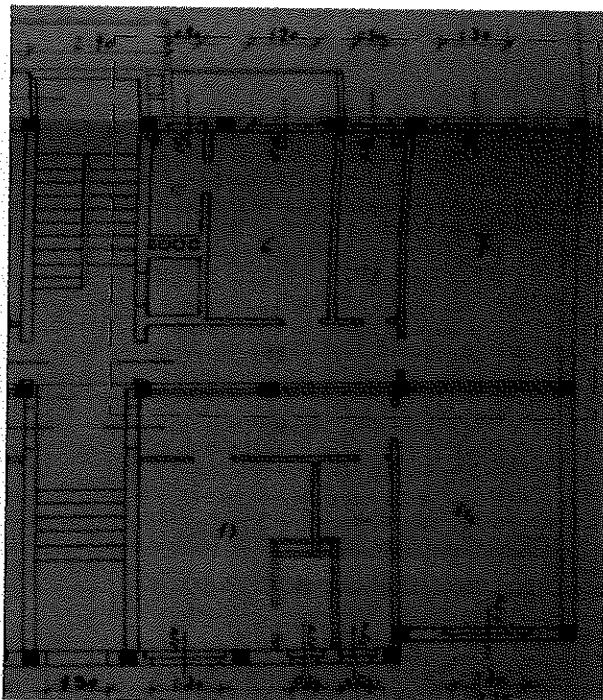
7.2. Conformità urbanistica ed edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava realizzato **in conformità a quanto rappresentato graficamente nella Licenza Edilizia in variante**, come dallo stralcio di planimetria riportato a seguire (schema di destra), ad eccezione del fatto che il balcone risultava verandato.

Si noti che nella licenza originaria (schema a sinistra) la superficie dell'appartamento costituiva parte di un appartamento più grande con doppio affaccio sul cortile interno e su strada.



LICENZA EDILIZIA 21_1960 ATTI DI FABBRICA⁺



LICENZA EDILIZIA 157_1961 VARIANTE⁺

Si rileva che nel Nulla Osta in variante si autorizzavano:

"varianti nella disposizione interna, per la destinazione a boxes ad uso autorimesse private anziché a magazzini del corpo di fabbricato costruito nel cortile interno di via A. Diaz 38-40"

ma nulla si evince, dal documento autorizzativo, sulla variante della facciata prospiciente al cortile interno che presenta una sostanziale differenza, avendo una finestra in più in corrispondenza del bagno (presumibilmente una fila di finestre in più incolonnate una sull'altra a tutti i piani). Di "contro" nel disegno di variante la finestra in questione (in più rispetto alla precedente rappresentazione) è rappresentata.

Per tali motivi, in via prudentiale, si ritiene di applicare una decurtazione sul valore di base d'asta al punto 7.4 "adeguamenti e correzioni della stima" pari ad **€ 2.500,00**, che tenga conto di quanto rilevato e che tenga conto della possibilità di dover partecipare alle spese per la sanzione da corrispondere al Comune e i costi dell'onorario del professionista che redigerà l'eventuale pratica a sanatoria intestata al condominio che riguarda la facciata, oltre che gli appartamenti.

Si applica altresì una decurtazione di ulteriori **€ 500,00** per provvedere allo smantellamento degli infissi sul balcone, ovvero all'eliminazione della veranda non autorizzata.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme** alla planimetria catastale presentata in data 30/04/1963.

7.4. Regolarizzazioni urbanistiche edilizie

Si veda precedente punto 7.2.

7.5. Regolarizzazioni catastali

Nessuna regolarizzazione necessaria.

8. CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata confrontando le planimetrie catastali ed i rilievi metrici effettuati sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensivi dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	55,0	100%	55,0
balcone	mq.	3,0	30%	0,9
cantina	mq.	3,0	25%	0,8
		61,0		56,7
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA**9.1. Criterio di stima:**

La sottoscritta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità della distribuzione spaziale e delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, dell'orientamento e del piano, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra definiti, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Corsico

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agenzia del Territorio)
periodo: 2° semestre 2020

Comune: Corsico
abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale
valori di mercato (€/mq): da 1.350,00 a 1.700,00
abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo
valori di mercato (€/mq): da 1.750,00 a 2.150,00

Camera di Commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi
periodo: listino 1 del 2020 (i dati sono la riproposizione dei dati del secondo semestre 2019)
Provincia - settore SUD-OVEST

Centro - appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare
valori di mercato (€/mq): da 1.250,00 fino a 1.600,00

9.3. Valutazione:

ID	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
appartamento con cantina	A/3	56,7	1.600	€ 90.720,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore LOTTO (appartamento con cantina)	€ 90.700,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 4.535,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali/sanzioni a carico dell'acquirente	-€ 3.000,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	€ 0,00
valore del bene al netto delle decurtazioni	€ 83.165,00

9.5. Valore di base d'asta:

Prezzo base d'asta stimato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, **valutato 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 dalla scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione. Ciò premesso la scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento del bene arrotondato:

CORSICO (M) via Armando Diaz n. 38	
foglio 18, particella 461, subalterno 9	
appartamento al piano secondo con cantina	
Stima valore di base d'asta del bene nello stato di libero:	€ 83.000,00
Stima valore di base d'asta del bene nello stato di occupato:	€ 70.000,00
(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene valutato a corpo e non a misura)	

11. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Contratto di locazione con corrispettivo annuo pari a € 5.400,00 oltre IVA ed escluse le spese condominiali.

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agencia del Territorio)
periodo: 2° semestre 2020

Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale

valori di locazione (€/mq x mese): da 5,1 a 6,2

valore min. 5,1 x sup. commerciale 56mq = 285,60 €/mese circa (3.430,00 €/anno)

valore max. 6,2 x sup. commerciale 56mq = 347,20 €/mese (4.170,00 €/anno)

Abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo

valori di locazione (€/mq x mese): da 6,3 a 8,1

valore min. 6,3 x sup. commerciale 56mq = 352,80 €/mese circa (4.230,00 €/anno)

valore max. 8,1 x sup. commerciale 56mq = 453,00 €/mese (5.440,00 €/anno)

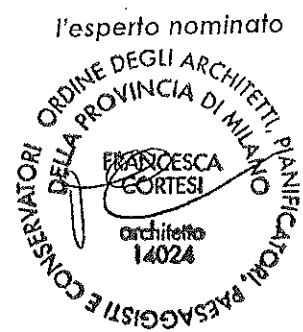
Il canone di locazione appare congruo ai valori di mercato per beni simili in zona.

12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non comodamente divisibile.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatole, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.
Milano 03.06.2021



ELENCO ALLEGATI

