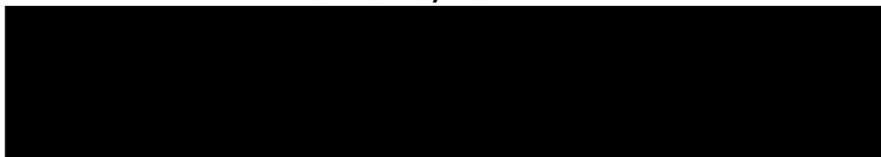


TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 346/2021



Data scienza ex art. 667 c.p.c.: 11/7/2021 ore 16:20

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Appartamento con cantina in Corbetta (MI) Via Villoresi n. 45



Arch. Antonio Papaccio
Milano, Via Cottolengo 5
email : architetto@studiopapaccio.it
C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569
Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014
Certificato En.i.c. n. 01136



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Corbetta, (MI) via Villoresi n. 45, scala C

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile] – appartamento con cantina

Dati Catastali: foglio 3, particella 1377, subalterno 855.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato in forza di contratto opponibile.

Contratti di locazione in essere

Presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha rinvenuto un contratto di locazione in capo all'occupante, stipulato per la durata di anni 4, dal 23/09/2016 al 22/09/2020, con tacito rinnovo di anni quattro alla scadenza. Il canone esposto è da ritenersi congruo ai valori di mercato. Il bene pertanto deve considerarsi occupato ai fini della vendita.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 100.000,00

da occupato: € 85.000,00



LOTTO UNICO

(Appartamento al piano secondo, con cantina al piano primo interrato)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Corbetta (MI) Via Villorosi n. 45/c, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo, composto da ingresso, soggiorno con cucina a vista, camera, bagno e balcone, oltre ad un vano pertinenziale di cantina posto al piano primo interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà

mentore legato del bene all'atto di acquisto.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Corbetta (MI), come segue:

dati identificativi: **fg. 3, part. 1377, sub. 855**

dati classamento: categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 74 mq, rendita € 247,90

Indirizzo: Via Villorosi snc, edificio A, Scala C, piano S1-2

Dati derivanti da:

- Rettifica di intestazione all'attualità del 21/10/2009, pratica n. MI0421945
- Variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 12/08/2011 pratica n. MI0696744
- Variazione nel classamento del 6/08/2010 pratica n. MI0616821
- Variazione del 06/08/2009, pratica n. MI0811796, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento (n. 207706.1/2009).

1.4. Coerenze

dell'appartamento: appartamento di terzi, parco repubblica, appartamento di terzi, vano scala e pianerottolo e cortile comune.

della cantina: altra cantina, terrapieno, altra cantina e corridoio cantine.



1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nulla si rileva.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Corbetta (MI)

Fascia/zona: periferica/Cascina Beretta, Borletti, Santa Caterina Da Siena

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: parco municipale, palestra comunale, farmacia, supermercati, ufficio postale.

Principali collegamenti pubblici: bus e linea Fs Milano - Novara

Collegamento alla rete autostradale: a breve distanza SP 238 e Sp ex SS,11.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Complesso edilizio composto da tre fabbricati di sette piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, costruito negli anni 1968/70 e ristrutturato negli anni 2007/2009, con l'inserimento di negozi al piano terra:

- struttura: c.a. e mattoni, tetto in legno e terrazzato
- facciate: con rivestimento plastico
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri
- scala interna: in c.a. con gradini in marmo
- ascensore: presente
- portineria: presente
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo civile posta al piano secondo composta da ingresso, soggiorno con cucina a vista, balcone, bagno e camera.

Un vano cantina al piano seminterrato.

Corpo A:Appartamento:

- esposizione: doppia su piazza Repubblica e su cortile comune
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e cucina
- pavimenti: in piastrelle di ceramica o similare
- infissi esterni: in alluminio con vetri doppi e tapparelle in pvc
- porta d'accesso: blindata



- porte interne: in legno, tipo tanganika
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: centralizzato condominiale a pavimento, con contabilizzatori di calore
- acqua calda e fredda centralizzata condominiale: con contatori per rilevamento consumo
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 circa
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti.

Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera zincata
- pavimento: battuto di cemento
- pareti e plafone: blocchi prefabbricati in cls
- Luce interna

2.4. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

nn

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Negli atti di fabbrica si è rinvenuto che le opere in cemento armato sono state oggetto di collaudo in data 9/9/2009, indicato anche nel certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Corbetta (MI).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo il bene era occupato da persona estranea alla procedura in forza di regolare contratto di locazione.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Presso l'Agenzia delle Entrate lo scrivente ha rinvenuto un contratto di locazione in capo all'occupante stipulato per la durata di anni 4, dal 23/09/2016 al 22/09/2020, con tacito rinnovo di anni quattro alla scadenza. Il bene pertanto deve considerarsi occupato ai fini della vendita.



4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED]
 [REDACTED]
 tica Notaio Dott. Paolo Lovisetti di Milano in data 21/10/2009, rep n. 295778/48004 trascritto a Milano 2 in data 05/11/2009, ai nn. 22446/13645.
 [REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà della [REDACTED] per decreto di trasferimento del Tribunale di Milano in data 13/08/1992, n. 368/92, trascritto a Pavia in data 19/10/1992 ai nn. 10835/7908.
- Con atto a rogito Notaio Paolo Lovisetti di Milano in data 27/10/2006, rep. 286529/42245, trascritto a Pavia il 28/10/2006, ai nn. 25811/14765, [REDACTED]
- Con atto a rogito Notaio Paolo Lovisetti di Milano in data 27/10/2006, rep. 286530/42246, trascritto a Pavia il 28/10/2006, ai nn. 25812/14766 [REDACTED]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Castelvetro alla data del 07/05/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile, alla data del 5/06/2023, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

- **Misure Penali**

Nulla da evidenziare.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nulla da evidenziare.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nulla da evidenziare.



Eventuali note: nulla da evidenziare.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 28/10/2006 ai nn. 25813/6102 derivante da atto a garanzia di

[REDACTED]

[REDACTED]

L'ipoteca così frazionata grava sull'immobile oggetto di procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 19/03/2021, rep. 4071 trascritto il 29/04/2021 ai nn. 8170/5602 cont

[REDACTED]

- **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nulla da evidenziare.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Segalini con sede in Como, Via Dottesio 6, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile per la scala C: 44,68

Servizi torre A: mm 12,03

Millesimi del supercondominio: 3,67

Riscaldamento, acqua calda e fredda: a consumo in base alle letture dei contabilizzatori

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 luglio al 30 giugno e che le somme sono state rinvenute dai consuntivi dell'amministratore e pertanto sono da verificare presso lo stesso.

Spese ordinarie annue di gestione immobile da preventivo per la gestione 1/07/2022 – 30/06/2023: € 2.620,55.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 5.200,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: l'amministratore dichiara che non vi sono spese straordinarie deliberate.



Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna evidenziata dall'amministratore

Si segnala che 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

nn

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Corbetta (MI)

Il complesso edilizio è costituito da tre fabbricati di sette piani fuori terra e da uno seminterrato. E' stato edificato in base alle licenze edilizie n. 3179 del 29/08/1969, n. 3406 del 10/07/1969, n. 3569 del 19/04/1970 e concessione edilizie n. 8578 del 25/10/1983 e n. 47/87 del 16/02/1987, a cui ha fatto seguito il rilascio del certificato di agibilità in data 16/04/1993.

██████████ esecuzione della convenzione stipulata con il Comune di Corbetta per l'attuazione del programma integrato di intervento, Via Villorosi zona di recupero 24, e del progetto preliminare unitario di cui al prot. n. 11068 del 27/04/2007, ha effettuato sull'intero complesso lavori di ristrutturazione con demolizione parziale dei vecchi edifici, opere eseguite in base ai seguenti titoli autorizzativi:

- Denuncia di inizio attività del 09/03/2007 e successive varianti in data 08/08/2007 e 27/02/2008, aventi per oggetto opere preliminari di demolizione
- Denuncia di inizio attività n. 98/2007 in data 06/05/2007 prot. n. 11822 e successive varianti DIA 211/2007 del 14/09/2007 prot. 22057, DIA 50/2008 del 27/02/2008 prot. 6036 e DIA 118/2009 del 29/07/2009 prot. 19466, aventi per oggetto la ristrutturazione dell'edificio A
- Denuncia di inizio attività n. 16/2008 prot. 2535 in data 10/10/2008 avente per oggetto la manutenzione straordinaria con modifiche interne al piano rialzato degli edifici A e B per l'inserimento di attività commerciali ed ufficio
- Denuncia di inizio attività in data 09/07/2008 e successiva variante in data 05/08/2009 avente per oggetto la ristrutturazione del piano seminterrato per la realizzazione di box pertinenziali, cantine e locali immondizie a servizio della residenza
- Fine lavori del 17/09/2009 solo relativamente all'edificio A e ai box al piano seminterrato
- Comunicazione di ultimazione parziale dei lavori con richiesta di certificato di agibilità parziale presentata in data 18/09/2009
- Rilascio agibilità parziale da parte del comune di Corbetta in data 2/07/2010.

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alle planimetrie allegate all'ultima pratica



edilizia depositata presso gli uffici comunali.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima planimetria catastale agli 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/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle 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.	61,7	100%	61,7
balconi	mq.	9,9	35%	3,4
cantina	mq.	6,0	25%	1,5
		77,5		66,6
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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.

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, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Corbetta

Fascia/Zona: Periferica/ Cascina Beretta, Borletti, Santa Caterina da Siena



Valore mercato. Per abitazione civile in stato conservativo normale prezzo min. 1300,00 / prezzo max. 1400,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,5 / prezzo max. 5,30 (Euro/mq x mese)

Camera di Commercio Milano e provincia

Periodo: 1° semestre 2021

Zona: periferica

valore di compravendita per appartamenti recenti, prezzo min. 750,00 / prezzo max. 1350,00 (Euro/mq)

valore di locazione per alloggi di 70 mq, canone annuo prezzo min. 55,00 / prezzo max. 65,00(Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	A2	67,0	€ 1.650,00	€ 110.550,00
				€ 110.550,00

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	€ 110.550,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.527,50
Spese condominiali ultimo bienno :	-€ 5.200,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 99.822,50
arrotondato	€ 100.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 85.000,00



CORBETTA (MI) via Villaresi n. 45 scala C piano: S1-2 foglio 3 particella 1377 sub. 855	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 100.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 85.000,00

Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione è ritenuto congruo sulla scorta dei valori di locazione rinvenuti presso l'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio di Milano.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Nn

CRITICITA' DA SEGNALARE

nn

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.



Con ossequio.

Milano, 6 giugno 2023

I'Esperto Nominato
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 8 fotografie su n. 7 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 4 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 13 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 05/06/2023 (n. 31 fogli)
7. Situazione contabile nei confronti del Condominio e Regolamento condominiale (n. 15 fogli)
8. Verifica contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate e contratto di locazione (n. 10 fogli)
9. Pratiche edilizie (n. 3 fogli)
10. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
11. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato

