

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 880/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in
Corsico (MI) Via XXV Aprile n.3

(appartamento al piano secondo con annessa cantina al piano primo interrato)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corsico (MI) – Via XXV Aprile n.3

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 23, particella 80, subalterno 31

Stato occupativo

Al sopralluogo risultava libero da persone e occupato da cose

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto unico:

da libero: € 103.000,00



LOTTO UNICO

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

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Corsico (MI) – Via XXV Aprile n.3 appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da tre locali oltre bagno, con annessa cantina al piano primo interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del comune di Corsico (MI) come segue (all.1)

Intestato: Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 23, particella 80, subalterno 31**

Dati classamento: categoria A/3, zona censuaria -, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 55 mq escluse aree scoperte 55 mq, rendita euro 299,55

Indirizzo: Via XXV Aprile n.3, piano 2-S1

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

1.4. Coerenze

Appartamento:

Da nord in senso orario, vano scale comune, altra unità immobiliare, altra proprietà al mapp.570, Via XXV Aprile.

Cantina:

Da nord in senso orario, corridoio comune, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare.

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

Nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento non viene riportata la consistenza dell'unità immobiliare.



2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Corsico (MI)

Fascia/zona: Centrale/ALZAIA TRIESTE, VITTORIO EMANUELE, RESISTENZA

Zona: B1

Microzona: 0

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: asilo nido, scuola materna, scuole primaria, secondaria e superiori, supermercato, farmacia, ristoranti, comando Polizia Locale, sede del Municipio nel raggio di 2 km.

Principali collegamenti pubblici: bus 321 (Assago – Buccinasco - Milano) e 325 (Corsico Piazza Europa – Romolo M2) a 250 mt circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3 km Tangenziale Ovest di Milano con l'uscita di Corsico - Gaggiano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.2)

Le porzioni che compongono l'unità immobiliare (appartamento e cantina) sono ubicate in due diversi edifici. L'appartamento è sito in un edificio di 3 piani fuori terra con accesso da Via XXV Aprile costruito all'inizio degli anni '50 del secolo scorso, la cantina invece è ubicata in uno stabile di 4 piani fuori terra oltre piano seminterrato con entrata da Via XX Settembre realizzato a metà degli anni '20 del secolo scorso.

L'edificio di cui fa parte l'appartamento presenta:

- struttura: solai in c.a. e laterizio armato e murature perimetrali in laterizio;
- facciate: in intonaco color giallo paglierino con uno zoccolo in marmo botticino al piano terreno.
- accesso pedonale: portone in alluminio colore naturale e vetro;
- copertura: la copertura è a falde con finitura in tegole;
- vano scale: presenta pavimenti in klinker di colore rosso mattone e rampe delle scale in cemento completate da parapetto in ferro marrone. Le pareti del vano scale presentano finitura in smalto grigio a buccia d'arancia nella parte bassa e giallo paglierino nella restante parte;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dell'edificio: buone.



L'edificio di cui fa parte la cantina presenta:

- struttura: solai in c.a. e laterizio armato e murature perimetrali in laterizio;
- facciate: in intonaco color marrone chiaro al piano terra e giallo paglierino per la restante parte.
- accesso pedonale: portone in alluminio colore bronzo e vetro;
- copertura: la copertura è a falde con finitura in tegole;
- androne d'ingresso: presenta pavimenti in graniglia. Le pareti dell'androne presentano finitura in smalto marrone a buccia d'arancia nella parte bassa e giallo paglierino nella restante parte;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dell'edificio: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Abitazione di tipo economico composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, e bagno al piano secondo e annessa cantina al piano seminterrato.

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: intonacate e verniciate di colore bianco ad eccezione di una fascia delle pareti dell'angolo cottura e del bagno che presentano rivestimento in piastrelle di colore beige nuvolate;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di diversi colore beige nuvolate in tutti locali eccetto il bagno che presenta piastrelle in ceramica color mattone;
- infissi esterni: in alluminio con doppio, vetro i cui sistemi di oscuramento sono delle veneziane in metallo di colore verde, ad eccezione di quelli del bagno che sono in ferro con vetro semplice;
- porta d'accesso: in legno a battente di tipo blindato con finitura esterna tipo persiana in legno;
- porte interne: in legno tamburato marrone;
- imp. citofonico: presente, di tipo solo audio;
- imp. elettrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. idrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. gas: presente, certificazione non fornita;
- imp. termico: di tipo autonomo a mezzo di caldaia a gas con radiatori in alluminio e scaldasalviette in bagno, certificazione non fornita;
- acqua calda sanitaria: a mezzo di caldaia a gas, certificazione non fornita;
- servizi igienici: con lavabo, vaso, bidet e doccia dotati di miscelatori;
- impianto di condizionamento: non presente;



- altezza dei locali: controsoffitto in tutto l'appartamento h. 2,70 m circa;
- condizioni generali: discrete con diverse situazioni infiltrative.

Cantina:

- porta d'accesso: in metallo di colore grigio;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti: intonacate grezze;
- imp. elettrico: presente, non è stata fornita certificazione;
- altezza dei locali: h. 2,45 m. circa;
- condizioni generali: normali.

2.4. Breve descrizione della zona

Corsico fa parte della città Metropolitana di Milano e dell'hinterland sud-ovest di Milano, posto lungo il tratto finale del Naviglio Grande sin dai tardi Anni '50 del Novecento è stata fra i centri del Milanese maggiormente interessati dalla crescita insediativa legata all'espansione postbellica. La zona in cui è ubicato l'immobile è quella centrale dell'ambito comunale caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali e da attività commerciali.

2.5. Certificazione energetica (all.3)

Presente. L'immobile è in classe G. Indice di prestazione energetica: 319,06 kWh/mq*anno.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3. STATO OCCUPATIVO (all.4)

3.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo dell'immobile, effettuato per quanto concerne l'appartamento il 06/07/2023 e per quanto riguarda la cantina il 4 ottobre 2023, è stato possibile verificare che l'appartamento con annessa cantina risultava libero da persone e occupato da cose.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quali dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale I di Milano - Ufficio Territoriale di Milano 5.

4. PROVENIENZA (all.5)

4.1. Attuale proprietario

- proprietario per la quota di 1/1 dal 27/07/2006.

In forza di atto di compravendita autenticata Notaio Dott. Sergio Calesella di Corsico (MI) in



data 27/07/2006 n.21244/7113 rep. trascritto a Milano 2 in data 02/08/2006 ai nn.128306/68057.

4.2. Precedenti proprietari ante ventennio

Ante ventennio il bene era di proprietà dei _____, per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni e _____, per la quota di 1/2 di proprietà, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott.ssa Adriana Scognamiglio di Milano in data in data 04/05/1999 n.60667 rep. trascritto a Milano 2 in data 07/05/1999 ai nn. 43060/30009.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA) alla data del 05/09/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all.6)**) alla data del 21/10/2023 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nessuna.

Eventuali note:

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 02/08/2006 ai nn.128307/32061 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma Notaio Dott. Sergio Calesella di Corsico (MI) in data 27/07/2006 rep. 21245/7114

a favore di

contro

Importo ipoteca € 290.000,00 di cui € 145.000,00 di capitale, 3,15% interesse annuo, durata del vincolo 30 anni



Grava sul bene oggetto della presente relazione.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 06/08/2022 rep.21667 trascritto a Milano 2 il 05/09/2022 ai nn.125994/85225 contro _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di _____

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

A seguito dell'ispezione sintetica delle formalità eseguita in data 21/10/2023 non sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni gravanti il bene oggetto della presente relazione.

6. CONDOMINIO (all.7)

L'immobile è amministrato da Sagrada s.a.s. con sede in Trezzano sul Naviglio (MI) Via E. Caruso n.24 che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi proprietà 19,10 – millesimi di funzionamento 24,48.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 770,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.450,83 circa.

Spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

Regolamento condominiale: presente.

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

Nessuna.

6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

No.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Gli edifici di cui fanno parte le porzioni che compongono il bene pignorato sono stati costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967.



I fabbricati di cui sono parte le porzioni che compongono il bene oggetto di pignoramento risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Corsico in Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità (TUCr1) **(all.8)**.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Corsico l'immobile oggetto di pignoramento non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.9)

Pratiche edilizie con cui sono stati autorizzati gli edifici in cui sono ubicate le porzioni che compongono il bene pignorato:

- Edificio Via XXV Aprile in cui è situato l'appartamento:
 - Pratica edilizia n.113/1952 del 03/07/1952 e nulla osta per l'esecuzione di lavori edili del 15/10/1952
 - Pratica edilizia n.149/2008 del 27/06/2008 e rilascio permesso di costruire in sanatoria del 15/10/2008

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: non rinvenuta.

- Edificio Via XX Settembre in cui è situata la cantina:
 - Pratica edilizia n.1/1926 del 11/03/1926 e nulla osta per l'esecuzione di lavori edili del 28/03/1926

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: del 10/08/1926.

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo:

- l'appartamento si presentava difforme da quanto licenziato con il permesso a costruire in sanatoria rilasciato il 15/10/2008 infatti la zona ingresso non risulta più delimitata, ma uno spazio unico con soggiorno e angolo cottura; pertanto, contravviene ai regolamenti edilizio e igienico vigenti.

Sono sanabili mediante: ripristino della situazione licenziata con il permesso di costruire a sanatoria.

Costi stimati: € 3.000,00, a discrezione dell'impresa che esegue i lavori, per opere edilizie da realizzare

- la cantina si presentava difforme da quanto licenziato con il nulla osta del 28/03/1926, infatti il piano seminterrato non ha le divisioni in cantine attualmente presenti.

Sono sanabili mediante: presentazione di idoneo titolo edilizio atto a sanare l'abuso.

Costi stimati: € 2.500,00 comprensivi di sanzione di € 1.000,00, di diritti di segreteria per presentazione pratica di € 77,47 e a discrezione del professionista.



7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo:

- l'appartamento risultava difforme dalla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali. Una volta ripristinata la situazione interna come licenziata nel 2008 la planimetria catastale presente in banca dati risulterà conforme.
- la cantina si presentava difforme dalla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali; infatti, erroneamente nella planimetria presente in banca dati risulta rappresentata una cantina facente parte di un'altra unità immobiliare come ha potuto verificare la scrivente a seguito delle ricerche fatte dopo aver fatto erroneamente aprire la cantina riportata in elaborato catastale. Inoltre, a seguito delle ricerche effettuate per individuare la corretta cantina abbinata all'appartamento oggetto di pignoramento, il CTU ha potuto constatare che l'appartamento insiste sul mapp. 80, mentre la cantina sul mapp.77 e non come attualmente riportato in banca dati catastale tutta l'unità sul mapp.80.

Sono regolarizzabili mediante: Docfa per frazionamento dall'appartamento e per aggiornamento planimetrico della cantina erroneamente rappresentata.

Costi stimati: € 1.200,00 comprensivi di € 100,00 di diritti di presentazione Docfa e a discrezione del professionista.

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 dalla scrivente **(all.10)**, comprensivi 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. | 54,0 | 100% | 54,0 |
| Cantina | mq. | 5,0 | 20% | 1,0 |
| | | 59,0 | | 55,0 |
| | | 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 e delle finiture interne, dello stato manutentivo, delle condizioni



igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene 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 del bene.

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 (all.11)

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2023 – zona B1 – Centrale/ALZAIA TRIESTE, VITTORIO EMANUELE, RESISTENZA che dà quotazioni da 1.800,00 a 2.400,00 €/mq per le abitazioni civili in stato normale.
- F.I.M.A.A. – 1° Semestre 2023 – Provincia di Milano /Settore Ovest/Corsico/Centro che dà quotazioni da 2.000,00 a 2.300,00 €/mq per appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio.
- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 2.000,00 €/mq per appartamenti in condizioni di conservazione analoghe al bene pignorato.

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|------------------------------|------------------------------|------------------------|------------|---------------------|
| Abitazione di tipo economico | A/3 | 55,0 | € 2.000,00 | € 110.000,00 |
| | | | | € 110.000,00 |

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 | € 110.000,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : | -€ 5.500,00 |
| • Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative | -€ 5.500,00 |
| • Spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c. | -€ 1.450,83 |
| <u>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</u> | € 103.049,17 |
| arrotondato | € 103.000,00 |

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità delle cose vendute 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

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: nessuna.

Il sottoscritto Ing. Silvia Montinaro dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia ai legali del Creditore Procedente a mezzo PEC e al Debitore Esecutato a mezzo di trasmissione a mezzo PEC al Consolato Generale d'Italia ad Hannover.

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 li: 21/10/2023

l'Esperto Nominato

**ALLEGATI**

- 1) Documentazione catastale
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Attestato di Prestazione Energetica
- 4) Verifica esistenza contratti di locazione
- 5) Atto di provenienza
- 6) Documentazione ipotecaria
- 7) Documentazione condominiale
- 8) Documentazione urbanistica
- 9) Documentazione edilizia
- 10) Planimetria di rilievo
- 11) Quotazioni immobiliari

