

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**RG 112/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **dott. sa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Corsico via Montessori n.11

COPIA PRIVACY



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Bene in Corsico via Montessori n. 11 piano 4°/s1

Categoria: **A/2** [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio **17**, particella **312**, subalterno **33**

#### Corpo B

Bene in Corsico, via Montessori n. 11 piano s1

Categoria: **C/6** [stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse]

Dati Catastali: foglio **17**, particella **312**, subalterno **109**

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla proprietaria (debitrice) con i due figli

Corpo B: al sopralluogo in uso alla proprietaria (debitrice)

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### LOTTO UNICO (CORPO A + B)

#### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 397.000,00 (trecentonovantasettemila/00 euro)

da occupato: non ricorre il caso

**LOTTO UNICO****(Appartamento con cantina + box)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Corsico, via Montessori n. 11, consistente in un appartamento posto al piano quarto, composto da ingresso/soggiorno con loggia, cucina abitabile, tre camere da letto, due bagni, un locale lavanderia ed due disimpegni.

L'appartamento ha doppio affaccio. L'esposizione è Sud/Ovest. Altezza cm 270 circa.

Il vano cantina al piano seminterrato completa l'unità immobiliare. Altezza cm 240 circa.

**1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'unità immobiliare della signora XXXXXX XXXXX, nata a XXXXXX (XXXXXXX)il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXX XXXXX.

**1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Corsico come segue (all. da 1 a 3)**

Intestato a: XXXXXX XXXXX, c.f. XXXXXX XXXXX, nata a XXXXXX (XXXXXXX)il XX/XX/XXXX, proprietà per **1/1**

dati identificativi: foglio **17**, particella **312**, subalterno **33**

dati classamento: cat. **A/2**, classe 2, consistenza 8 vani, sup. catastale mq 144 escluse aree scoperte mq 137, rendita € 1.053,57

indirizzo: Comune di Corsico, via Montessori n. 11 piano 4,S1, scala B;

dati derivanti da: scheda d'impianto.

**1.4. Coerenze**

Dell'appartamento: - enti comuni - ascensore/vano scala/pianerottolo-, altra unità immobiliare  
- cortile comune su più lati  
- altra unità immobiliare ed enti comuni - ascensore-;

Della cantina: - enti comuni (corridoio di accesso),  
- altra unità immobiliare di proprietà di terzi (cantina),  
- enti comuni;  
- altra unità immobiliare di proprietà di terzi (cantina),

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

Nessuna.

**CORPO B****1.6. Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Corsico, via Montessori n. 11, consistente in un box doppio al piano interrato. Altezza cm 240 circa.

### 1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'unità immobiliare della signora XXXXXX XXXXX, nata a XXXXXX (XXXXXXX)il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXX XXXXX.

### 1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Corsico come segue (all. 1, 4 e 5)

Intestato a: XXXXXX XXXXX, c.f. XXXXXX XXXXX, nata a XXXXXX (XXXXXXX)il XX/XX/XXXX, proprietà per **1/1**

dati identificativi: foglio **17**, particella **312**, subalterno **109**

dati classamento: cat. **C/6**, classe 5, consistenza 26 mq, sup. catastale mq 29,

rendita € 80,57,

indirizzo: Comune di Corsico, via Montessori n. 11 piano S1, (scala B);

dati derivanti da: scheda d'impianto.

### 1.9. Coerenze

- Del box - enti comuni (corsia di manovra comune) su due lati,
- altra unità immobiliare di proprietà di terzi (box),
  - enti comuni.

### 1.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del pignoramento

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Corsico

Fascia/zona: semiperiferica/naviglio,

Tipologia prevalente: nel complesso immobiliare di recente costruzione abitazioni di tipo civile, nelle zone attigue abitazioni di tipo economico

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 500 m dalla linea ferroviaria S9/R31 stazioni di Corsico e Cesano Boscone (equidistanti),  
a circa 200 m da linee di superficie / autobus Z553 e 325.

Principali collegamenti viabilistici:

- a circa 100 m dalla provinciale SP59 Via Vigevanese/via Alzaia Trieste (collegamento tra Milano e Vigevano)
- a circa 100 m dal Naviglio - linea traghetti Gaggiano / Milano
- a circa 400 m dalla statale SS 494 Vigevanese,
- a circa 2 km dalla tangenziale Ovest di Milano.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'edificio in cui vi sono le unità immobiliari oggetto del pignoramento fa parte di un complesso immobiliare oggetto di un piano di recupero di recente realizzazione (anni 2005/2008). Ogni palazzina è costituita da due scale di collegamento verticale.

Un ampio giardino piantumato è posto in posizione centrale tra i fabbricati.

L'edificio in oggetto ha accesso pedonale e carraio da via Montessori, ed è costituita da otto piani fuori terra oltre al piano seminterrato/ interrato adibito a cantine e box;

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;

- muratura esterna isolata con fibra di vetro da 80 mm, come indicato nella documentazione allegata al progetto edilizio.
- facciate: mattoncini faccia a vista con dettagli in materiale lapideo;
- accesso: portoncino in alluminio e vetro;
- androne: pareti intonacate, pavimentazione in materiale lapideo;
- scale: rivestite in materiale lapideo;
- ascensore: presente (n° 1 per ogni scala);
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 7)

#### CORPO A

Unità immobiliare sita in Comune di Corsico via Montessori 11, consistente in appartamento posto al piano quarto, composto da:

- soggiorno con accesso alla loggia,
- cucina abitabile con accesso alla loggia,
- tre camere da letto,
- due bagni,
- una lavanderia,
- due disimpegni
- vano cantina al piano seminterrato.

Appartamento altezza dei locali: m 2,7 circa

- esposizione: doppio affaccio Sud/Ovest;
  - porta di accesso: blindata;
  - infissi esterni: in alluminio con doppio vetro e zanzariere esterne;
  - tende da sole a protezione della loggia;
  - sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC;
  - porte interne: tipo a battente in legno tamburato finitura legno  
tipo scorrevole interno muro in legno tamburato finitura legno ;
  - pareti: - normalmente tinteggiate ad eccezione del soggiorno che è in parte rivestito con finitura "spaccatello"  
- in ceramica nei bagni ed in cucina fino altezza pensili;
  - pavimenti: in piastrelle di gres/ceramica;
  - impianto citofonico: video citofono;
  - impianto elettrico: sotto traccia;
  - impianto antifurto: sottotraccia con sensori volumetrici
  - impianto idrico: sotto traccia;
  - impianto termico: riscaldamento condominiale a pavimento;  
condizionamento autonomo;
  - acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno murale a gas installato in cucina;
  - servizi igienici: attrezzati con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia/vasca;
  - impianto di condizionamento: presente con unità interne - split - ed unità esterna nella loggia ;
- condizioni generali: buone.

Vano cantina altezza del vano: m 2,4 circa;

- porta d'accesso: in lamiera zincata;
- pavimento: gettata di cemento;
- pareti e plafone: elementi-blocchi a vista.



### **CORPO B**

Box altezza: m 2,4 circa;

- porta d'accesso: basculante in lamiera zincata;
- pavimento: gettata di cemento;
- pareti e plafone: in elementi-blocchi a vista;
- punto luce presente.

## **2.4. Certificazioni energetiche**

### **CORPO A (all. 16)**

Appartamento: risulta censito al catasto energetico – CLASSE ENERGETICA B -

Codice identificativo APE1509300014618

Registrato il 07/05/2018

Valido fino a 07/05/2028.

### **CORPO B**

Non prevista per i box.

## **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Sull'atto d'acquisto del 2009 viene precisato che gli impianti sono conformi alla norma.

Nella documentazione allegata alla richiesta di Agibilità vi sono i certificati degli impianti installati - riferimento Pratica DIA in Variante n. 210/2008 PG 16362/2008- .

## **3. STATO OCCUPATIVO**

### **3.1. Detenzione del bene:**

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 19/01/2023.

La scrivente, unitamente al custode giudiziario dott. Giuseppe Fantigrossi, è stata ricevuta dalla signora XXXXXX XXXXX, eseguita, che si è dimostrata collaborativa.

La signora XXXXXX XXXXX ha dichiarato di occupare i beni con i due figli.

### **3.2. Esistenza contratti di locazione:**

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quale dante causa l'esecutata come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate **(all. 8)**.

## **4. PROVENIENZA**

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del dott. Matteo Adolfo Aldo Lanfranchi Notaio in Milano, che fa stato fino al 31/03/2022 **(all. 6)**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 9)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all. da 10 a 13)** risulta quanto segue:

### **4.1. Attuale proprietà**

Proprietà per 1/1 di XXXXXX XXXXX, nata a XXXXXX (XXXXXXX)il XX/XX/XXXX

c.f. XXXXXX XXXXX,

**(all.9)** atto di vendita in autentica del notaio dott. Cesare Cantù stipulato in data 22/07/2009 n. 56568 di repertorio, n. 29883 di raccolta,

Trascritto presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il **29/07/2009** ai n. **97624** generale, n. **58943** particolare a favore: signora XXXXXX XXXXX, nata a XXXXXX (XXXXXXX)il XX/XX/XXXX  
 c.f. XXXXXX XXXXX  
 in atto l'acquirente dichiara di "essere di stato libero"  
 contro: DAMARA s.r.l. con sede a Milano c.f. 01485800062  
 prezzo indicato sull'atto di vendita - abitazione e box -: € 441.000,00 + € 17.640,00 di iva.

**INOLTRE (all.13)**

in data 08/05/2018 è stato Trascritto presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai n. **58098** generale, n. **38697** particolare il provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a favore di XXXXXX XXXXX.

Quanto sopra si riferisce a: RG n. 52254/2017 del Tribunale di Milano Sez. IX civile -famiglia- La data riportata sulla Sentenza è 05/05/2021.

**4.2. Precedenti proprietà**

**DAMARA s.r.l.** con sede a Milano c.f. 01485800062

ha acquistato da "PROGETTO CORSICO s.r.l." c. f. 03467800961 il terreno (foglio 17 mappale 261 di mq 6.646 circa) sul quale ha poi realizzato il complesso immobiliare, come da atto di compravendita del dott. Cesare Cantù stipulato in data 11/11/2005 n. 46204 di repertorio, n. 21695 di raccolta,

Trascritto il 22/11/2005 presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai n. **174420** generale, n. **88776** particolare.

"**PROGETTO CORSICO s.r.l.**" con sede a Milano, acquistò l'originale complesso immobiliare poi demolito, dalla società "CARTIERE BURGO s.p.a." con sede a Verzuolo, c.f. 13051890153 in forza di atto di compravendita del dott. Cesare Cantù stipulato in data 29/04/2002 n. 36365 di repertorio, n. 14368 di raccolta,

Trascritto il 03/05/2002 presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai n. **54086** generale, n. **32109** particolare.

**5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del dott. Matteo Adolfo Aldo Lanfranchi Notaio in Milano, che fa stato fino al 31/03/2022 (**all. 6**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 9**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. da 10 a 13**) risulta quanto segue

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

▪ **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

**Domanda Giudiziale** del 25/07/2018 rep. 1219

Trascritto il 24/10/2018 ai n. **134379** generale, n. **88028** particolare

contro - **XXXXXX XXXXX**, nata a XXXXXX (XXXXXXX)il XX/XX/XXXX

c.f. XXXXXX XXXXX per la quota /(non viene specificata)

- **XXXXXX XXXXX**, nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/19XX

c.f. XXXXXX XXXXX per la quota / (non viene specificata)

in favore di - **XXXXXX XXXXX**, nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/19XX

c.f. CLB XXXXXX per la quota / (non viene specificata)

- **XXXXXX XXXXX**, nata a XXXXX (XX) il XX/XX/19XX

c.f. XXXXXXX per la quota / (non viene specificata)

Bene: solo il CORPO A

CORSICO foglio **17**, particella **312**, subalterno **33** (appartamento)

**Nota:**

viene richiesto di accertare e dichiarare che la compravendita del 22/07/2009 costituisce un atto simulato, dissimulante un acquisto effettuato dal signor XXXXXXX, debitore degli esponenti. Viene chiesto l'annullamento del contratto di compravendita stipulato dalla signora XXXXXXX XXXXX.

La Sentenza, nella causa civile di 1 grado Tribunale di Milano Sez VI civile RG. N. 34521/2018, del 7/10/2022 rigetta le domande svolte nei confronti della signora XXXXXXX XXXXX.

▪ **Misure Penali**

/

▪ **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Premesso che la signora XXXXXXX XXXXX

ha acquistato i beni -CORPO A e B- in data 22/07/2009 ed ha dichiarato in atto di essere di stato libero,

in data 20/04/2013 si è sposata con il signor XXXXXXX XXXXX,

In data 08/05/2018 è stato **Trascritto** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai n. **58098** generale, n. **38697** particolare il provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare in riferimento all'Ordinanza ex art. 708 comma III cod. proc. civ. del Tribunale del 12/02/2018

a favore di XXXXXXX XXXXX.

Quanto sopra si riferisce a: RG n. 52254/2017 del Tribunale di Milano Sez IX civile - famiglia-.

In data 05/05/2021 vi è stata la Sentenza con cui viene stabilito che la casa familiare viene affidata alla signora XXXXXXX XXXXX.

▪ **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

il complesso immobiliare è stato realizzato a seguito della stipula tra "PROGETTO CORSICO s.r.l." e Comune di Corsico della CONVENZIONE PER L'ESECUZIONE DI UN PIANO PARTICOLAREGGIATO di RECUPERO denominato "ZONA RTU/2" ed aree adiacenti. Nell'atto d'acquisto della signora XXXXXXX XXXXX viene dichiarato che l'acquirente conosce ed accetta la convenzione.

Eventuali note/osservazioni: /

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

▪ **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 22/11/2005 ai n. **174421** generale, n. **46665** particolare derivante da contratto di mutuo a garanzia,

stipulato dal Notaio dott. Cesare Cantù in data 11/11/2005 repertorio n. 46205 raccolta n. 21696

a favore: **BANCA POPOLARE DI MILANO** soc.coop. a r.l. con sede in Milano

c.f. 00715120150



contro **DAMARA s.r.l.**

Importo ipoteca € 26.712.000,00 di cui € 13.356.000,00 di capitale

durata del vincolo 30 anni

bene: terreno sito a CORSICO identificato con il foglio 17 mappale 261

Il mutuo è stato **frazionato in quote** con atto del Notaio dott. Cesare Cantù del 05/11/2008 repertorio n. **54121**, raccolta n. **28043**. Le porzioni immobiliari in oggetto costituiscono il LOTTO 15.

Iscritta il 24/02/2009 ai n. **19859** generale, n. **4521** particolare

Importo ipoteca € 700.000,00 di cui € 350.000,00 di capitale

durata del vincolo 30 anni

Grava: CORPO A + B

CORSICO foglio **17**, particella **312**, subalterno **33 + 109** (appartamento e box)

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 12/01/2021 rep. 365

Trascritto il 25/03/2021 ai n. **40386** generale, n. **27227** particolare

contro **XXXXXX XXXXX**, nata a XXXXXX (XXXXXXX)il XX/XX/XXXX

c.f. XXXXXX XXXXX per la quota di 1/1 di proprietà

in favore di "**CONDominio EX BURGO EDIFICIO C1/C2**" di via Missori n.11 a Corsico  
con sede in Corsico c.f. 97508010150

importo: € 5.017,40 oltre interessi e spese.

Beni: CORPO A + B

CORSICO foglio **17**, particella **312**, subalterno **33 + 109** (appartamento e box)

- **Altre trascrizioni**

Eventuali note/osservazioni: /

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile (**all. da 10 a 12**) e rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 6**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato da AMMINISTRAZIONI RAMIN s.r.l. con sede in Buccinasco (Mi) in via Lomellina n. 10/6 che ha fornito le informazione che seguono (**all. 14 + all. 17**)

Millesimi di pertinenza delle 2 unità immobiliari pignorate: CORPO A mill. 15,07

CORPO B mill. 1,42

Totale CORPO A +B =mill. 16,49

Millesimi di riscaldamento: 15,07 (solo CORPO A).

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 Gennaio al 31 Dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione delle due unità immobiliari € 1.716,03.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

€ 10.109,56 (comunicate da AMMINISTRAZIONI RAMIN s.r.l. il 06/02/2023)

Eventuali spese straordinarie /

Cause in corso: /

Eventuali problematiche strutturali: /

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

Il condominio è costituito da due fabbricati che si affacciano su un ampio giardino piantumato interno. Tale giardino ha accesso sia da via Montessori che dal giardino pubblico lato naviglio (vi è un portoncino nella cancellata verso il naviglio dotato di serratura).

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di CORSICO in Ambito di Tessuto Urbano Consolidato e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli -indicati sul PGT-:

- Ricade in area con Sensibilità Paesistica molto elevata
- Ricade in fascia di rispetto dei pozzi idropotabili (200m)
- Ricade in fascia di tutele del Naviglio (PTRA Navigli Lombardi).

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 15):

INTERVENTO REALIZZATO IN EX AREA BURGO

INTERVENTO REALIZZATO CON PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO ZONA RTU/2

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 262 del 1/12/2005 PG 21980  
richiedente DAMARA s.r.l.

VARIANTI:

- DIA n. 67 del 17/03/2006 PG 5068/2006 richiedente DAMARA s.r.l.
- SUPER DIA n. 346 del 28/12/2007 PG 22269/2007 richiedente DAMARA s.r.l.
- DIA 210/2008 DEL 16/09/2008 PG16362/2008 richiedente DAMARA s.r.l.
- FINE LAVORI E COLLAUDO 15/10/2008 PG 18314/2008
- Abitabilità/Agibilità PG 18315/18646 del 17/10/2008

NOTA:

L'edificio in cui vi sono le due unità oggetto del Pignoramento è identificato con la lettera C1.

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento ed il box risultavano conformi.

Si rende noto che nell'appartamento sono stati realizzati nella zona ingresso/soggiorno dei limitati ribassamenti per ospitare i corpi illuminanti incassati.

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento ed il box risultavano conformi.

Si rende noto che nell'appartamento sono stati realizzati nella zona ingresso/soggiorno dei limitati ribassamenti per ospitare i corpi illuminanti incassati.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva 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 CORPO A | U.M. | sup. lorda   | coeff. | superficie omogeneizzata |
|----------------------|------|--------------|--------|--------------------------|
| appartamento         | mq   | 136,0        | 100%   | 136,0                    |
| loggia               | mq   | 18,0         | 50%    | 9,0                      |
| cantina              | mq   | 5,4          | 25%    | 1,4                      |
|                      |      | <b>159,4</b> |        | <b>146,4</b>             |
|                      |      | mq lordi     |        | mq commerciali           |

| destinazione CORPO B | U.M. | sup. lorda  | coeff. | superficie omogeneizzata |
|----------------------|------|-------------|--------|--------------------------|
| box                  |      | 27,0        | 100%   | 27,0                     |
|                      |      | <b>27,0</b> |        | <b>27,0</b>              |
|                      |      | 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 dei beni 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
1° semestre 2022 – zona D2 – Periferica/Giorgella-Vigevanese, Tangenziale  
quotazioni di abitazioni di tipo civile  
stato di manutenzione normale/ottimo da € 1.600,00/mq a € 2.650,00/mq.  
quotazioni di box da € 1.100,00/mq a € 1.550,00/mq.
- Consultazione dei valori immobiliari dichiarati nelle compravendite effettuate nel Giugno 2022  
Zona: Periferica - Zona OMI D2 Periferica -  
Prezzo della compravendita appartamento +box = € 410.000,00

appartamento di mq 141 – prezzo circa € 2.715,00/mq -  
 box di mq 18 – prezzo circa € 1.500,00/mq

### 9.3. Valutazione:

| Descrizione                        | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo  |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------|------------|---------------------|
| Abitazione civile con vano cantina | A/2                          | 146,4                  | € 2.650,00 | € 387.960,00        |
|                                    |                              |                        |            | <b>€ 387.960,00</b> |

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|-------------|------------------------------|------------------------|------------|--------------------|
| Box         | C/6                          | 27,0                   | € 1.500,00 | € 40.500,00        |
|             |                              |                        |            | <b>€ 40.500,00</b> |

### 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.

#### LOTTO 001

|   |                     |
|---|---------------------|
| • Valore (appartamento <b>CORPO A</b> + box <b>CORPO B</b> )  | € 428.460,00        |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:                                       | -€ 21.423,00        |
| • Spese condominiali anni 2021 e 2022:  | -€ 10.109,56        |
| • Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | € 0,00              |
|   | <b>€ 396.927,44</b> |

|   |   |
|---|---|
| <b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>                  | <b>€ 397.000,00</b><br><b>arrofondato</b> |
| Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso) | € 0,00                                    |

**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.

## 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricade il caso

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il Pignoramento colpisce l'intero. Non vi è l'esigenza di dividere i beni.

## 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non vi sono criticità da segnalare, unica eccezione il parziale ribassamento nella zona ingresso/ soggiorno che ospita le parti d'incasso dei corpi illuminanti (faretti).

---

La sottoscritta arch. Cristina Berno, dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo e-mail.

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.

Cordialità.

Milano, 6 Febbraio 2023

arch. Cristina Berno

firmato digitalmente

### **ALLEGATI**

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale A/2
- all. 3.** visura storica catastale A/2
- all. 4.** planimetria catastale C/6
- all. 5.** visura storica catastale C/6
- all. 6.** certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 7.** rilievo fotografico
- all. 8.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate su contratti di locazione
- all. 9.** titolo di provenienza
- all. 10.** ispezione ipotecaria per nominativo XXXXXX XXXXX
- all. 11.** ispezione ipotecaria per identificativo Foglio 17 mappale 312 subalterno 33
- all. 12.** ispezione ipotecaria per identificativo Foglio 17 mappale 312 subalterno 109
- all. 13.** Note di trascrizione/Sentenza/Ordinanza
- all. 14.** esito istanza stato debitorio condominiale
- all. 15.** titoli edilizi
- all. 16.** APE
- all. 17.** Regolamento di Condominio.