
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

.....

contro:

.....

N° Gen. Rep. **979/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05 ottobre 2021

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa Caterbi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Luca Martignon
Codice fiscale: MRTLGS62L15B300H
Studio in: Corso Garibaldi, 119 - Legnano
Telefono: 0245862377

Email: studiolumartignon@yahoo.it
Pec: martignon.12724@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Eugenio Curiel, 42 – Corsico 20094

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: foglio 7, particella 105, subalterno 15

2. Stato di possesso

Bene: via Eugenio Curiel, 42 – Corsico 20094

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Eugenio Curiel, 42 – Corsico 20094

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Eugenio Curiel, 42 – Corsico 20094

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Creditori intervenuti:

5. Comproprietari

Bene: via Eugenio Curiel, 42 – Corsico 20094

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: via Eugenio Curiel, 42 – Corsico 20094

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Eugenio Curiel, 42 – Corsico 20094

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Eugenio Curiel, 42 – Corsico 20094

Lotto: 001

Prezzo base d'asta " per intero "

Prezzo da libero: €. 155.000,00



Beni in **CORSICO (Milano)**
via Eugenio Curiel, 42

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Corsico CAP: 20094 – via Eugenio Curiel, 42

Quota e tipologia del diritto

40/60 di.....

Cod. Fiscale: – Residente in

Quota e tipologia del diritto

5/60 di.....

Cod. Fiscale: – Residente in

Quota e tipologia del diritto

5/60 di

Cod. Fiscale: – Residente in.....

Quota e tipologia del diritto

5/60 di

Cod. Fiscale: – Residente in

Quota e tipologia del diritto

5/60 di

Cod. Fiscale: – Residente in

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:.....(c.f.) proprietà per 40/60;
..... (c.f.) proprietà per 5/60; (.....)
proprietà per 5/60; (.....) proprietà per 5/60;
..... (.....) proprietà per 5/60; foglio 7, particella 105, subalterno
15, scheda catastale , N.° 1480575 del 06/06/1970, indirizzo via Eugenio Curiel n. 42, piano 7
– S1, comune Corsico, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq.
109, rendita €. 402,84.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e da
variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Confini: Da nord in senso orario: cortile comune, vano scala comune ed altra unità immobiliare, cortile comune e cortile comune.



N.B.= dal sopralluogo non sono state rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rilevato.

Pertanto SI dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova al piano settimo di un fabbricato condominiale realizzato alla fine degli anni sessanta, posto in zona periferica (suburbana) del Comune di Corsico, al confine con il Comune di Cesano Boscone.

Caratteristiche zona: periferica - suburbana rispetto al Comune di Corsico.

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi insufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Sono presenti i principali servizi per la collettività.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Milano.

Principali collegamenti pubblici: Sono presenti i principali collegamenti urbani ed extraurbani.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal sig.....

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:



4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di contro; derivante da: 726-Verbale di pignoramento immobili ; Atto esecutivo o cautelare in data 22/05/2019 al n. 16929 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 02/08/2019 ai nn. 104685/68515.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Trascrizione in data 11 ottobre 2010 nn. 124656/74247 Dichiarazione di successione in morte di..... (c.f.) deceduto il 17 marzo 2010, registrata a Milano al n. 2196/9990/10, eredi legittimi:
Atto amministrativo del 09/09/2010 Ufficio del Registro.
- Trascrizione in data 02 gennaio 2017 nn. 827/536 Accettazione tacita di eredità in morte di (c.f.) deceduto il 17 marzo 2010, a favore di.....
Come da atto in data 21 dicembre 2016 in autentica dott. Paolo Coltraro Notaio, rep. N. 2010/1612.
- Trascrizione in data 02 gennaio 2017 nn. 830/539 Accettazione tacita di eredità in morte di (c.f.) deceduto il 17 marzo 2010 a favore di
Come da atto in data 21 dicembre 2016 in autentica dott. Paolo Coltraro Notaio, rep. N. 2011/1613.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione e di riscaldamento condominiali:**

Il condominio di via Eugenio Curiel n.° 42 in Corsico è amministrato dallo studiosito in, nella persona del Dott..... per quanto concerne il riscaldamento.

In merito alle spese di riscaldamento si riportano i seguenti dati:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.210,62 media degli ultimi due anni.
Eventuali spese straordinarie effettuate nell'ultimo biennio = è in essere l'ammortamento triennale ex delibera del 20/10/2018 per lavori straordinari rifacimento facciata, locale Centrale Termica ed installazione valvole sottostazioni, a chiusura con il bilancio 2020/2021.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia € 11.393,58

Spese condominiali scadute ed insolute nell'ultimo biennio € 2.421,24



Millesimi di proprietà: 89,20

Il condominio di via Eugenio Curiel n.° 42 in Corsico è amministrato dalla.....Amministrazioni condominiali sita in, per quanto concerne le spese di gestione.

In merito alle spese di gestione si riportano i seguenti dati:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.089,50 media degli ultimi due anni.
Non risultano spese straordinarie deliberate e da eseguire.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia € 14.538,88
Spese condominiali scadute ed insolute nell'ultimo biennio € 2.997,00

Millesimi di proprietà: 8,36

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietari: (c.f.) proprietà per 40/60;
..... (c.f.) proprietà per 5/60; (.....)
proprietà per 5/60; (.....) proprietà per 5/60;
..... (.....) proprietà per 5/60; proprietari dal 17/03/2010 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di dichiarazione di successione causa morte di, in data 17/03/2010, registrata a Milano in data 09/09/2010 N.° 2196/9990.

Titolari/Proprietari: (c.f.) proprietà per 10/20;
..... (c.f.) proprietà per 10/20; proprietari dal 13/10/1999 (ante ventennio) al 17/03/2010 . In forza di compravendita - a rogito di Notaio Roncoroni di Milano, in data 13/10/1999 N.° 124197, trascritto a Milano 2, in data 28/10/1999 al numero 25815.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A/3]

Note sulla conformità edilizia:

Dall'atto di compravendita si legge che"....la licenza edilizia relativa all'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare è stata rilasciata dal Comune di Corsico: Licenza N.° 11829 del 10 aprile 1969 e che la parte acquirente dichiara ed attesta che la situazione di fatto dell'alloggio acquistato non è difforme dalla planimetria stessa e non sono state eseguite altre opere strutturali interne ed esterne."

N.B.= dal sopralluogo non sono state rilevate tracce di modifiche apportate successivamente alla costruzione e/o difformità.

Pertanto SI dichiara la conformità edilizia .



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A/3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n.° 6/2012 del 27 marzo 2012.
Zona omogenea:	TUC 1 - Territorio Urbano Consolidato. Prevalentemente residenziale ad alta densità.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A/3]**

di cui al punto **A**

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova al piano settimo di un fabbricato condominiale ed è così composta: ingresso con disimpegno, soggiorno-pranzo con accesso al balcone con affaccio su cortile interno, cucina anch'essa con accesso ad un secondo balcone, N.° 3 camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. Inoltre è presente come accessorio un locale cantina posto al piano seminterrato.

Quota e tipologia del diritto

40/60 di

Cod. Fiscale: – Residente in

Quota e tipologia del diritto

5/60 di

Cod. Fiscale: – Residente in.....

Quota e tipologia del diritto

5/60 di

Cod. Fiscale: – Residente in

Quota e tipologia del diritto

5/60 di

Cod. Fiscale: – Residente in

Quota e tipologia del diritto

5/60 di



Cod. Fiscale: – Residente in
 Coniugato.

Superficie complessiva di circa mq. **107,37**

E' posto al piano settimo del condominio di via Eugenio Curiel, 42 a Corsico.

L'edificio è stato realizzato con Licenza Edilizia N.° 11829 del 10 aprile 1969

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 279.

L'intero fabbricato è composto da n. 11 piani complessivi di cui fuori terra n. 10.

Stato di manutenzione generale: Sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni edilizie e manutentive.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **piana** materiale: **probabilmente laterocemento** condizioni: **Non verificabili**

Fondazioni tipologia: **Non verificabile**

Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **laterocemento** ubicazione: **vano scale interno al fabbricato** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **Non verificabili**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **Non verificabili**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **Non verificabili**

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso tipologia: **anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **anta più piccola asimmetrica** condizioni: **buone**
 - Note: La descrizione è riferita al portone di ingresso condominiale

Infissi esterni tipologia: **ad anta semplice e doppia con tapparelle in pvc.**
 materiale: **pvc con vetrocamera.** condizioni: **buone.**
Cassonetti in pvc non coibentati.

Infissi interni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato e vetro ed alcuni solo legno** condizioni: **buone.**

Manto di copertura materiale: **guaina impermeabile bituminosa** coibentazione: **Non rilevata** condizioni: **non verificate**

Pareti esterne materiale: **muratura** coibentazione: **Non verificabile ma probabilmente**



assente rivestimento: **piastelline in clinker ed intonaco su sfondati dei balconi** condizioni: **buone.**

Pavim. Interna e rivestimenti pareti bagno e cucina	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone.
Plafoni	materiale: stabilitura e gesso condizioni: buone.
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente materiale: legno accessori: blindato condizioni: buone - Note: La descrizione è riferita al portoncino di primo accesso all'unità immobiliare posto al piano settimo.
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: terrestre condizioni: non rilevabili conformità: Non è stato possibile verificarla.
Ascensore	Presente, del tipo a funi non accessibile a soggetti diversamente abili
Citofonico	Tipologia: videocitofono di recente installazione Condizioni: funzionante. conformità: Non è stato possibile verificarla.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: Non è stato possibile verificarla.
Fognatura	tipologia: Non verificabile rete di smaltimento: tubi in PVC e gres recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : Non rilevata condizioni: funzionante conformità: Non è stato possibile accertarla.
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: funzionante conformità: Non è stato possibile verificarla.
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante conformità: Non è stato possibile verificarla.
Telefonico	E' presente la sola predisposizione.



Termico

tipologia: **centralizzato** condizioni: **non è stato possibile verificarle** conformità: **Non è stato possibile verificarla.**

- Note: E' presente una caldaia autonoma per la produzione di acqua calda sanitaria.

Diffusori: **pannelli radianti a pavimento.**

N.B. = al momento del sopralluogo effettuato il giorno 05/07/2021, l'impianto di riscaldamento non era in funzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Conformità	Non è stato possibile accertarla.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Conformità	Non è stato possibile accertarla.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori	DEL TIPO A FUNE NON ACCESSIBILE AI DIVERSAMENTE ABILI.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie è stato effettuato in base al D.P.R. N. 138/1998.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	Mq. 107,37	1,00	Mq. 107,37
		Mq. 107,37		Mq. 107,37

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Secondo semestre 2020

Zona: Corsico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 1.250,00

Valore di mercato max (€/mq): € 1.700,00

Accessori:

A

1. Balconi posti al piano settimo costituiti da N.° 2 balconi

Sviluppano una superficie complessiva lorda di mq. 10,90 rilevati.
Valore a corpo: **€ 8.000,00**

B

1. Cantina posta al piano seminterrato costituito da unico vano con finestra

Sviluppa una superficie complessiva lorda di mq. 4,37 rilevati.
Valore a corpo: **€ 2.000,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima si è basato sulla media ponderale dei valori espressi dagli indicatori correntemente assunti dall'Agenzia delle Entrate nella determinazione della stima degli immobili, ovvero: mercato immobiliare telematico riferito ad unità con caratteristiche simili a quella in esame ed osservatorio del mercato immobiliare a cura dell'Agenzia del territorio.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Corsico;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
 Uffici del registro di Milano;
 Ufficio tecnico di Corsico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare - secondo semestre 2020.

Parametri medi di zona per destinazione principale per lo stato conservativo normale è (€/mq.):
 €/mq. 1.475,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A/3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	Mq. 107,37	€ 1.475,00	€ 158.370,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 158.370,75
Valore corpo			€ 158.370,75
Valore Accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 168.370,75

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Residenziale	Mq. 107,37	€ 168.370,75	
			40/60	€ 112.246,95
			5/60	€ 14.030,95
			5/60	€ 14.030,95
			5/60	€ 14.030,95
			5/60	€ 14.030,95

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 8.418,54
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€0.000,00
Spese condominiali scadute ed insolte nell'ultimo biennio:	€. 5.418,24



8.6 Prezzo base d'asta del lotto " intero ":

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 154.533,97
Prezzo di vendita del lotto nello stato di " libero ":	€. 155.000,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto " pro quota 40/60 ":

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 103.022,44
Prezzo di vendita del lotto nello stato di " libero ":	€. 103.000,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto " pro quota 5/60 ":

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 12.877,88
Prezzo di vendita del lotto nello stato di " libero ":	€. 13.000,00

Data generazione:
27-07-2021

L'Esperto alla stima
Arch. Luca Martignon



ELENCO ALLEGATI:

-  All. N.° 01 - Verbale sopralluogo.pdf
-  All. N.° 02 - Documentazione fotografica.pdf
-  All. N.° 03 - Rilievo stato di fatto.pdf
-  All. N.° 04 - Visura catastale.pdf
-  All. N.° 05 - Planimetria catastale.pdf
-  All. N.° 06 - Verifica spese gest.+risc.-posizione condominio.pdf
-  All. N.° 07 - Documentazione Anagrafe.pdf
-  All. N.° 08 - Estratto tabelle OMI.pdf
-  All. N.° 09 - Verifica contratti di affitto.pdf
-  All. N.° 10 - Pignoramento.pdf
-  All. N.° 11 - Atto di compravendita.pdf
-  All. N.° 12 - Certificazione Notarile Ventennale.pdf
-  All. N.° 13 - Pratica di successione.pdf
-  All. N.° 14 - Ispezioni ipotecarie.pdf
-  All. N.° 15 - Descrizione del bene.pdf

