

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 354/2021

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Corbetta (MI) Via Trento n.23
(appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano terra)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Corbetta (MI) – Via Trento n.23

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 8, particella 406, subalterno 6

Stato occupativo

Al sopralluogo risultava occupato dal debitore con la sua famiglia

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto unico:

da libero: € 117.000,00

LOTTO UNICO

(Appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano terra)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Corbetta (MI) – Via Trento n.23 appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da quattro locali oltre bagno, disimpegno e balcone con annessa cantina al piano terra.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

(all.1).

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Corbetta (MI) come segue (all.2)

Intestato:

Dati identificativi: **foglio 8, particella 406, subalterno 6**

Dati classamento: categoria A/3, zona censuaria -, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 86 mq escluse aree scoperte 83 mq, rendita Euro 298,25

Indirizzo: Via Trento n.23, piano 3-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, per tre lati cortile comune altra unità immobiliare, per due lati vano scale comune, altra unità immobiliare.

Cantina:

Da nord in senso orario, cortile comune altra unità immobiliare mapp.232, corridoio comune, altra unità immobiliare, vano scale comune.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Corbetta (MI)

Fascia/zona: B1/Centrale/CENTRO URBANO

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, stazione dei Carabinieri, comando Polizia Locale, sede del Municipio nel raggio di 1 km.

Principali collegamenti pubblici: autolinee trasporto extraurbano Z552 (Abbiategrasso/S. Stefano), Z620 (Magenta/Corbetta/Vittuone/Milano MM Dorino) e Z642 (Magenta/Corbetta/S. Stefano Ticino/Arluno/Busto G./Legnano) a 750 mt circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5 km autostrada A4 – Torino – Milano – Venezia - Trieste con lo svincolo di Arluno raggiungibile attraverso la SP147.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3)

Edificio di 5 piani fuori terra costruito tra la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60 del secolo scorso.

- struttura: cemento armato;
- facciate: in intonaco bianco ad eccezione del piano terra, di alcune porzioni di facciata che presentano finitura in mattoni faccia a vista color terra di Siena con balconi a loggia completati da parapetti in muratura.
- accesso pedonale/carraio: al complesso condominiale si ha accesso attraverso un cancello pedonale e carraio in ferro ad elementi verticali marrone chiaro che immette nel cortile comune, da cui si accede fra gli altri anche all'edificio ove è ubicato il bene oggetto di pignoramento. Allo stabile si accede a mezzo di un portone in ferro marrone chiaro e vetro posto al di sotto di un porticato pavimentato in porfido. Oltrepassato il portone si accede al vano scale;
- copertura: la copertura è a falde con finitura in coppi;
- vano scale: presenta pavimenti e gradini in marmo palladiana beige completato da ringhiera in ferro marrone. Le pareti sono intonacate e verniciate beige;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dell'edificio: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)

Abitazione di tipo economico composta da ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, due camere, bagno e balcone al piano terzo e annessa cantina al piano terra.

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: intonacate e verniciate di diversi colori ad eccezione di quelle della cucina e del bagno che presentano rivestimento in piastrelle di diversi colori;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica color sale e pepe posate a scacchiera;
- infissi esterni: in alluminio bianco con doppio vetro completati da tapparelle in legno colore grigio chiaro;
- porta d'accesso: in legno a battente di tipo blindato;
- porte interne: in legno alcune con vetro centrale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia, certificazione non fornita. Viene segnalato che l'impianto risale all'epoca della costruzione dell'edificio e in soggiorno da alcuni problemi;
- imp. idrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. gas: presente a vista, certificazione non fornita;
- imp. termico: di tipo centralizzato con radiatori in ghisa e alluminio, certificazione non fornita;
- acqua calda sanitaria: a mezzo di scaldabagno a gas, certificazione non fornita;
- servizi igienici: dotati di lavabo, vaso e vasca dotati di miscelatori;
- impianto di condizionamento: non presene;
- altezza dei locali: h. 2,85 m circa;
- condizioni generali: eccellenti ad eccezione di alcune macchie di umidità sui plafoni di cucina e bagno.

Cantina:

- porta d'accesso: in ferro di colore nero;
- pavimento: in piastrelle;
- pareti: intonacate grezze;
- imp. elettrico: presente, non è stata fornita certificazione;
- altezza dei locali: h. 2,30 m. circa;
- condizioni generali: normali.

2.4. Breve descrizione della zona

Corbetta fa parte della città Metropolitana di Milano e dell'hinterland ovest di Milano in particolare del territorio del magentino.

La zona in cui è ubicato l'immobile è quella centrale caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali e da attività commerciali.

2.5. Certificazione energetica

Non presente.

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 il 03/10/2022, è stato possibile verificare che l'appartamento con annessa cantina risulta occupato dal debitore con la sua famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

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

4. PROVENIENZA (all.5)

4.1. Attuale proprietario

- proprietario per la quota di 1/1 dal 13/11/2012.

In forza di atto di compravendita autenticata Notaio Dott. Letterio Claudio Scordo di Cerro Maggiore (MI) in data 13/11/2012 n.14133/12014 rep. trascritto a Milano 2 in data 30/11/2012 ai nn.17838/12060.

4.2. Precedenti proprietari ante ventennio

Ante ventennio il bene era di proprietà _____, per la quota di 1/1 di nuda proprietà, e _____, per la quota di 1/1 di usufrutto, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Mario Grossi di Corbetta (MI) in data 19/12/2001 n.105249 rep. trascritto a Pavia in data 16/01/2022 ai nn. 570/354.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Laura Rolando Notaio in Venezia alla data del 22/04/2021, implementata dall'acquisizione dei titoli 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 16/11/2022 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 30/11/2012 ai nn.17839/2848 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma Notaio Dott. Letterio Claudio Scordo di Cerro Maggiore (MI) in data 13/11/2012 n.14134/12015 rep.

a favore di

contro

Importo ipoteca € 170.100,00 di cui € 113.400,00 di capitale, durata del vincolo 30 anni

Grava sul bene oggetto di pignoramento.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 25/03/2021 rep.4864 trascritto a Pavia il 15/04/2021 ai nn.7056/4825 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 16/11/2022 non sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni gravanti il bene oggetto della presente relazione.

6. CONDOMINIO (all.7)

L'immobile è amministrato dallo Studio Iacometti con sede in Magenta (MI) Via San Biagio n.4 che

ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 124,29.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.200,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.355,94 circa.

Spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: € 2.558,00.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

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

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di pignoramento risulta azionato da vigente PGT del Comune di Corbetta in TUC - Tessuto Urbano Consolidato – Ambiti a carattere prevalentemente residenziale – Città compatta (Normativa di Piano – Art. 15 – Scheda 1) **(all.8)**.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

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

Pratiche edilizie con cui è stato autorizzato il complesso condominiale in cui sono ubicati gli immobili:

- Per quanto concerne gli atti di fabbrica come da lettera del Comune di Corbetta non è stato possibile reperirli presso il loro archivio
- C.I.L.A. n.c_c986 – prot.n.0008984 del 30/03/2012

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: non è stato possibile reperire la pratica originale nell'archivio comunale.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento si presentava difforme da quanto licenziato con la C.I.L.A. n.c_c986/2012 in quanto il varco presente tra camera da letto e ingresso risulta attualmente chiuso ed è stata realizzata un'apertura tipo "finestra" che dal corridoio permette la visuale nel soggiorno.

Per quanto concerne la cantina non essendo in possesso della pratica edilizia originale non è possibile verificare la conformità con quanto licenziato.

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

Costi stimati: € 2.200,00 comprensivi di sanzione di € 1.000,00 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.

A seguito di regolarizzazione della situazione edilizia dell'appartamento si dovrà provvedere ad aggiornare la scheda catastale.

Sono regolarizzabili mediante: Docfa per aggiornamento planimetrico della distribuzione degli spazi interni.

Costi stimati: € 600,00 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 i rilievi planimetrici effettuati 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.	80,5	100%	80,5
Balcone	mq.	8,5	35%	3,0
Cantina	mq.	5,3	20%	1,1
		94,3		84,5
		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 2022 – zona B1 – Centrale/CENTRO URBANO che dà quotazioni da 1.400,00 a 1.700,00 €/mq per le abitazioni economico in stato ottimo.
- F.I.M.A.A. – 1° Semestre 2022 – Provincia di Milano /Settore Ovest/Corbetta/Centro che dà quotazioni da 900,00 a 1.550,00 €/mq per Appartamenti recenti (entro i 30 anni) ristrutturati o di pregio.
- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 1.550,00 €/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	84,5	€ 1 550,00	€ 130 975,00
				€ 130 975,00

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 | € 130 975,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : | -€ 6 548,75 |
| • Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | -€ 2 800,00 |
| • Spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c. | -€ 4 355,94 |

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 117 270,31

arrotondato

€ 117 000,00

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 forfettario 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.CRITICITA' 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 al legale del Creditore Procedente e al legale del Debitore Esecutato a mezzo PEC.

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: 16/11/2022

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Documentazione anagrafica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica

- 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