

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 977/2019

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Flavia Boniolo**

### RELAZIONE DI STIMA – rev.02

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Corsico (MI) viale Italia 38



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Corsico (MI) viale Italia, 38

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 7, particella 28, subalterno 42

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal proprietario

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 100.000,00

da occupato: l'immobile non è locato



**LOTTO 001**

(Appartamento con cantina)

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

In Comune di Corsico (MI) viale Italia n° 38 appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato composto da tre locali più servizi e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] nata nelle [redacted] codice fiscale [redacted] nubile all'atto dell'acquisto.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Corsico come segue:**

Intestati: [redacted] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 7 part. 28 sub. 42**

dati classamento: categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 86 mq, escluso aree esterne 84 mq, rendita 340,86 €

Indirizzo: viale Italia 38 piano T-S1

**1.4. Coerenze a partire da Nord in senso orario**

dell'appartamento: cortile comune; proprietà di altre ragioni; enti comuni e appartamento di altre ragioni.

della cantina (n° 41): cantina di altre ragioni, corridoio comune su due lati, cantina di altre ragioni.

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

Nessuna

**2 DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Corsico

Fascia/zona: periferica (zona Vigevanese)

Destinazione: Residenziale/terziario

Tipologia prevalente: Abitazioni civili, negozi



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

Servizi offerti dalla zona: la zona è discretamente servita di negozi, supermercato, ufficio postale, farmacia, istituti di credito

Principali collegamenti pubblici: linee bus

Collegamento alla tangenziale ovest 1 km

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne stabile

Edificio di 10 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito agli inizi degli anni '70 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: rivestimento in piastrelle di ceramica;
- accesso: porta in alluminio anodizzato nero e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne appartamento

Abitazione di tipo economico, posta al piano rialzato, composta da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno e due balconi.

Un vano cantina al piano seminterrato

### Corpo A:

#### Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e cucina fino a circa 2,0 m;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in legno e vetri semplici;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: a battente in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: impianto centralizzato e riscaldamento a pavimento;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia murale autonoma;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca da bagno;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,85 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: da ristrutturare totalmente dal punto di vista edile ed impiantistico.



Cantina:

- porta d'accesso: in listelli di legno e ferro;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati.

**2.4. Certificazioni energetiche**

Si, allegata al contratto di compravendita.

**2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non disponibili.

**2.6. Certificazioni di idoneità statica**

Non risulta prodotto il CIS

**3 STATO OCCUPATIVO****3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 07.10.2021 l'immobile risultava occupato dalla proprietaria.

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate

**4 PROVENIENZA****4.1. Attuali proprietari**

██████████ nata nelle ██████████ codice fiscale ██████████

**4.2. Precedenti proprietari**

- L'immobile pignorato è pervenuto a ██████████ sopra generalizzata per acquisto dalla sig.ra ██████████ nata a ██████████ con atto del 12.01.2016 rep. n. ██████████ a rogito dott.ssa ██████████ in Milano (vedasi allegato 5) debitamente registrato il 21.01.2016 al n. ██████████ e trascritto a Milano 2 in data 21.01.2016 ai nn. ██████████. Tale atto è stato rettificato dal notaio dott.ssa ██████████ (vedasi allegato 8) con i corretti confini dell'unità immobiliare EX ART.59 BIS LEGGE 16 FEBBRAIO 1913 con atto del 10.06.2024 REGISTRATO ALL'UFFICIO DELLE ENTRATE DI Milano - DP I il 11/06/2024 al n. ██████████ trascritto a Milano 2 in data 14.06.2024 Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████
- l'immobile è pervenuto alla sig.ra ██████████ da ██████████ giusto atto autenticato in data 29.10.1998 n. ██████████ in Paderno Dugnano (vedasi allegato 6) registrato a Desio il 17.11.1998 al n. ██████████ e trascritto alla Conservatoria di Milano 2 il 18.11.1998 ai nn. ██████████
- ██████████ aveva costruito il bene in data anteriore al ventennio.



## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. [REDACTED] alla data del 05.08.2019, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

//

- **Misure Penali**

//

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

//

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

//

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** immobiliare trascritto il 02/08/2019 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] del 08/06/2019 a favore di [REDACTED] a carico dell'esecutata sopra generalizzato e gravante sull'immobile oggetto di pignoramento.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo studio [REDACTED] per quanto sia per riguarda la Centrale Termica Quartiere Lavagna a servizio dell'impianto di riscaldamento sia per quanto riguarda le spese condominiali del Condominio Viale Italia 30/42

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 6,19

Millesimi di riscaldamento: 70,10/107.692,43.

### 6.1. **Spese condominiali di gestione Quartiere Lavagna Centrale Termica**

Spese medie gestionali annue: € 1.250,00

Spese condominiali ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c. alla data della perizia: € 2.513,47

Spese totale insolute gravanti sull'immobile: 18.235,62

### 6.2. **Spese condominiali Condominio viale Italia 30/42**

Spese medie gestionali annue: € 1.000,00



Spese condominiali ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c. alla data della perizia: € 2.072,33

Spese totale insolute gravanti sull'immobile: € 13.863,49

Cause in corso: Si

Eventuali problematiche strutturali: NO

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.

### **6.3. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Non risultano

### **6.4. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata agli inizi degli anni '70 a seguito rilascio licenza edilizia n. ████████ del 04.03.1970 da parte del Comune di Corsico.

### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune**

Nessuna

### **7.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale originaria. Non sono stati rilevati abusi edilizi interni all'appartamento rispetto alla planimetria in atti.

In ogni caso il futuro acquirente si impegna a riverificare la conformità urbanistica, edilizia e catastale del bene pignorato con un proprio tecnico di fiducia prima della partecipazione all'asta.

### **7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale.

Tuttavia la scheda catastale in essere non rappresenta l'esatta collocazione della cantina occupata dall'esecutata così come effettivamente venduta da ██████ alla precedente proprietaria dell'appartamento (vedasi relativo rogito allegato alla presente relazione).

Pertanto occorre rifare una nuova scheda catastale con l'esatta rappresentazione grafica della cantina venduta da ██████ ed oggi occupata dall'esecutata.

Il costo per la regolarizzazione è stimato in € 1.000.

## **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.	Sup. omogeneizzata
Appartamento	mq	83	1	83,00
Balconi	mq	4	0.5	2,0
Cantina	mq	3,5	0.3	1,0

Totale superficie commerciale

**86,0 mq**

## 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. L'appartamento richiede una ristrutturazione totale sia dal punto di vista edile che impiantistico

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.

Il valore finale del bene tiene conto anche di eventuali difformità/vizi non rilevati dal perito

### 9.2. Fonti d'informazione

Per la determinazione dei prezzi di vendita delle unità immobiliari completate, si è fatto riferimento ai dati pubblicati dall'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2023:

Provincia: MILANO

Comune: CORSICO

Fascia/zona: Periferica/GIORGELLA, VIGEVANESE, TANGENZIALE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

### 9.3. Valutazione LOTTO 001





Descrizione	Categoria Catastale	Sup. commerciale	Valore/mq	Valore complessivo
Abitazioni di tipo economico	A3	86,00	€ 1.300,00	€ 111.800,00

<b>€ 111.800,00</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:

◆ Valore del lotto	€ 111.800,00
◆ Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito	- € 5.590,00
◆ eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63	- 4.585,80
◆ Spese per aggiornamento catastale	- € 1.000,00

**Prezzo a base d'asta Lotto A al netto delle decurtazioni: LIBERO**

**€ 100.000,00**

**L'importo di cui sopra comprende quindi eventuali vizi o difformità non direttamente evidenziati dal perito**

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è interamente pignorato

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna in particolare

Il sottoscritto ing. Gianluca Gesualdo 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 posta ordinaria.

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: giugno 2024

l'Esperto Nominato

**dott. ing. Gianluca GESUALDO**



**ALLEGATI**

- 1) visura ipotecaria appartamento
- 2) visura catastale;
- 3) planimetria catastale;
- 4) risposta dell'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti di locazione;
- 5) titolo di provenienza dell'appartamento
- 6) atto di compravendita del 29.10.1998 n. [REDACTED] di rep. del notaio [REDACTED] in Padermo Dugnano
- 7) foto del bene oggetto di pignoramento
- 8) Atto di rettifica EX ART.59 BIS LEGGE 16 FEBBRAIO 1913 dott.ssa [REDACTED] e relativa nota di trascrizione
- 9) relazione di stima - copia privacy

