

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo Generale n°. 243/2020

Giudice delle Esecuzioni: Dott. ssa M. Galioto

RELAZIONE DI STIMA

Lotto unico: appartamento a Corsico, Via Buonarroti n.° 3, piano terra-S1
Foglio 18, mapp. 426, sub. 6 graff. al mapp. 427, sub. 1



INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Lotto unico

Bene in Corsico, Via Buonarroti n.° 3, piano terra - S1

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 18, mapp. 426, sub 6 graff. al mapp. 427, sub. 1

Stato occupativo:

Al sopralluogo occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere:

Nessuno

Proprietario:

nato _____ vil. _____ c. fisc. _____
piena proprietà per la quota dell'intero.

Consistenza :

Superficie totale: 80 mq. di cui 19 mq di orto in uso esclusivo.

Superficie commerciale: 56,2 mq.

Prezzo al netto delle decurtazioni:

Immobile libero: € 126.000.

Lotto unico:

**Appartamento a Corsico, Via Buonarroti n.° 3, piano terra e interrato
Foglio 18, mapp. 426, sub. 6 graff. al mapp. 427, sub. 1**

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

In Comune di Corsico, Via Buonarroti n.° 3, appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto da una cucina, una camera da letto, un bagno, con annesso un ripostiglio esterno, un orto in uso esclusivo e una cantina al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla quota dell'intero della piena proprietà dell'immobile di
nato a l il c. fisc.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Corsico come segue: (all. Visura catastale)

Intestato: (nato a il 3 c. fisc. 9
proprietario dell' intero.

Dati identificativi: **F. 18, mapp. 426 sub. 6 graff. al mapp. 427, sub. 1.**

Dati classamento: categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 58 mq, rendita €. 262,10

Indirizzo: Via Michelangelo Buonarroti n.° 3, piano terra-S1.

1.4. Confini:

Da nord e in senso orario:

- dell'appartamento: mappale 425, cortile comune, vano scala e androne comuni, Via Buonarroti;
- del ripostiglio esterno: cortile comune, altro ripostiglio, mappale 430, altro ripostiglio;
- dell' orto in uso esclusivo: mappali 713 e 428, passaggio comune e porzione di giardino;
- della cantina: mappale 425, diversa cantina, passaggio comune e diversa cantina.

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: zona Alzaia Trieste, Vittorio Emanuele, Resistenza

Zona: centrale. Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili e di tipo economico

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

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali, giardini pubblici, scuole, Chiesa.

Principali collegamenti pubblici: linea autobus.

Collegamento alla rete autostradale: vicinanza allo svincolo Tangenziale sud Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. Fotografie dell'immobile)

Edificio di quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito prima del 1967.

- struttura: c.a. e mattoni ;
- facciate: intonaco a calce con fasce marca piano;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;

- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. Fotografie)

Abitazione posta al piano terra composta da un soggiorno con cucina, una camera da letto parzialmente soppalcata, un bagno, un ripostiglio esterno, un orto in uso esclusivo e una cantina al piano interrato.

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad altezza della porta ed in cucina fino ad altezza sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutto l'appartamento;
- infissi esterni: in alluminio e pvc con persiane in legno;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a caloriferi;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet, doccia e lavatrice;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,98 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone

Cantina:

- le dimensioni della cantina non corrispondono a quelle presenti nella planimetria catastale, in particolare la dimensione attuale è maggiore, il vano cantina risulta più profondo di circa un metro quadrato;
- la cantina è dotata di un punto luce esclusivo e una porta in ferro.

Ripostiglio esterno:

- il ripostiglio fa parte di una stecca di vani ad un unico piano situati nel cortile comune condominiale, è il secondo da destra, si accede attraverso una porta in legno;
- altezza interna 200 cm.

2.4. Breve descrizione della zona:

Zona centrale di Corsico, la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria. Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali, giardini pubblici, scuole, Chiesa. La Via Buonarroti è una via a senso unico e silenziosa.

Edifici di importanza storica o architettonica nelle vicinanze: nessuno.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti:

Non si ha notizia dell' Attestato di conformità dell'impianto elettrico e della caldaia.

2.6. Certificazioni di idoneità statica:

Non si ha notizia dell' Attestato di Idoneità statica.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo, effettuato il 2 luglio 2021, in presenza del custode giudiziario, Avvocato Veronica Menna, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla collaborazione del debitore, si è rinvenuto che l'immobile risulta occupato dal debitore con la propria famiglia, in particolare si segnala la presenza di due figli minori

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.

4 PROVENIENZA (all. Atto di Provenienza)

4.1. Attuale proprietario:

Il bene è stato acquistato dal signor _____ nato a _____ il _____ c. fisc. _____ proprietario dell'intero.

In forza di Atto di compravendita del _____ repertorio _____ Notaio _____ sede _____ trascritto a Milano il _____ in _____ da _____ nato il _____ a _____, cod. fisc. _____

4.2. Precedenti proprietari al ventennio:

- A _____ l'immobile per la nuda proprietà era pervenuto per acquisto fattone con atto del repertorio _____ Notaio _____ sede Milano trascritto il _____ n. _____ da _____ nata il _____ a _____ (F) cod. fisc. _____ e successivo ricongiungimento di usufrutto in morte di _____ nata a _____ e deceduta il 1 _____
- A L _____ a coniugata in separazione dei beni l'immobile per la nuda proprietà era pervenuto per acquisto fattone con atto del _____ Notaio _____ di Milano rep. _____ trascritto il _____ n. _____ da _____ nata a _____ 7, cod. fisc. _____ a quale si riservava il diritto di usufrutto vita naturale durante.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone alla data del 20 marzo 2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister, Agenzia delle Entrate Milano, ispezione ipotecaria per immobile alla data del 18/05/2021 (*in allegato*) 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

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

• Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscrizione nn. _____ del _____ a garanzia di mutuo del _____ repertorio _____ Notaio _____ sede _____ no a favore di Banca Intesa S.p.A. sede Milano cod. fisc. 00799960158, domicilio Piazza Paolo Ferrari a carico di (_____) sopradescritto per un capitale di €. _____, totale €. _____ durata _____

Comunicazione n. _____ dell' _____ di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data _____

Ipoteca volontaria iscrizione nn. _____ del _____ a garanzia di mutuo del _____ repertorio _____ Notaio _____ ano sede _____ a favore di _____

Banca Popolare di Lodi S.p.A. sede Lodi cod. fisc. 05754690963, domicilio Lodi, Via Polenghi Lombardo 13 a carico di _____, sopradescritto per un capitale di € _____, totale € _____
durata _____

• **Pignoramenti:**

Pignoramento trascritto al nn° _____ del _____ n° _____ a favore di Red Sea SPV S.r.l. con sede a Conegliano (Tv) e a carico di _____ per l'importo di € _____.

5.3. Eventuali note o osservazioni: nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Peraudo con sede in Cesano Boscone, Via Roma 87, che ha fornito le informazioni che seguono (**all. Spese condominiali**)

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 113,08/1000.

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: anno 2019 € 978, anno 2020 € 630, per una media di € 800 all'anno (spese eventuali insolite per due anni : € 1.600)

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

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna

Cause in corso: 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 insolite 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 o dotazioni condominiali: nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

l'immobile non è accessibile ai soggetti diversamente abili, in particolare per la presenza di gradini di accesso al piano rialzato e per la dimensione e composizione del bagno.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le opere relative alla costruzione del fabbricato del quale l'unità immobiliare qui descritta fa parte sono iniziate prima del 1° settembre 1967.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie presenti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Corsico:

- Riguardo l'appartamento non sono state presentate al Comune di Corsico Denunce di inizio Attività (D.I.A.) o CILA.
- Non sono state eseguite opere di cui alla tabella allegata alla L. 28.02.1985 n.°47 e successive modifiche ed integrazioni né comunque è intervenuta alcuna trasformazione in contrasto con le normative urbanistiche.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alle pratiche presenti in Comune.

Si segnala la non conformità della cantina.

L'abuso è sanabile mediante la demolizione del volume in eccesso e il ripristino come da allineamento con le altre cantine adiacenti.

Costo stimato: €. 1.000 circa.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alle planimetrie catastali, ad eccezione della cantina.

La difformità consiste nella maggiore profondità del vano rispetto alle altre cantine.

L'abuso è sanabile mediante la demolizione del volume in eccesso e il ripristino come da allineamento con le altre cantine adiacenti.

Costo stimato: €. 1.000 circa.

7.4. Attestato di Prestazione Energetica:

Come da indagine telematica del 19/05/2021 presso il Cened, l'appartamento risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato alla data del sopralluogo, è 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.	Superficie commerciale
appartamento	mq.	52,0	100%	52,0
ripostiglio	mq.	5,0	25%	1,3
orto in uso esclusivo	mq	19,0	10%	1,9
cantina	mq.	4,0	25%	1,0
totale		80,0		56,2
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta 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 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:

Agenzia delle Entrate ; OMI (Borsino Immobiliare); Agenzie Immobiliari della Zona.

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate , periodo: 2° semestre 2020, Comune: Corsico
Fascia/Zona: Centrale / Alzaia Trieste, Vittorio Emanuele, Resistenza

Tipologia: abitazioni civili, stato conservativo normale : Valore mercato € 1.650/2.300 al mq

- Osservatorio del Mercato Immobiliare , periodo: maggio 2021, Comune: Corsico
Zona: Alzaia Trieste, Vittorio Emanuele, Resistenza
Abitazioni in stabili di 1° fascia : Valore di mercato min. € 2.053 / max. 2.572 al mq.
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo presso le principali Agenzie Immobiliari della zona: € 2.400 / 2.900 al mq.

9.3. Valutazione LOTTO unico:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	56,2	€ 2.400,00	€ 134.880,00
				€ 134.880,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi occulti, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Si riportano le eventuali spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene.

Il valore dello stato d'uso e di manutenzione è già calcolato nella determinazione del prezzo al metro quadro.

Valore Lotto unico:

	€
valore complessivo	134.880
riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	6.744
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	1.000
eventuali spese condominiali insolute nel biennio	1.600
totale prezzo base d'asta	125.536

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni : libero € 125.536

arrotondato € 126.000

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni : occupato (non ricorre il caso)

N.B. Prezzo di base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni al sopralluogo 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 dal perito , essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

Il sottoscritto Arch. Maria Luisa Marzorati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo e-mail o PEC e all'esecutato a mezzo e-mail o 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.

Il tutto a compimento dell'incarico assegnatomi

Milano 14 luglio 2021

Arch. Maria Luisa Marzorati

ALLEGATI:

- 1) Atto di Provenienza
- 2) Visura Catastale
- 3) Estratto di mappa, scala 1:1000
- 4) Planimetrie catastali del sub. 1 e del sub. 6
- 5) Spese condominiali
- 6) Fotografie dell'immobile alla data del sopralluogo
- 7) Fonti di Informazioni: Quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate
- 8) Ispezione ipotecaria adel 18/05/2021