

Tribunale di Milano
III Sez. Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RGE 632/2021

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO CON CANTINA + BOX

Unità immobiliari in: CORBETTA

via Della Repubblica n. 1 piano: 3-S1 e via Villoresi n. 35 piano: S1



LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina + box)

beni in: **CORBETTA (MI)**

via Della Repubblica n. 1 piano: 3-S1 e via Villoresi n. 35 piano: S1

DATI SINTETICI

Dati Catastali

Corpo A (appartamento + cantina)

Bene in Corbetta (MI) via Della Repubblica n. 1 piano 3-S1

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

Dati Catastali: foglio **3**, particella **909**, subalterno **760**

Corpo B (box)

Bene in Corbetta (MI) via Villoresi n. 35 piano: S1

Categoria: **C6** [Box]

Dati Catastali: foglio **3**, particella **910**, subalterno **48**

Stato occupativo

Corpo **A**: occupato dagli esecutati

Corpo **B**: occupato dagli esecutati

Contratti di locazione in essere

N.N.

Comproprietari

Nessuno oltre gli esecutati

Conformità edilizia

n.n.

Conformità catastale

SI

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 167.000,00

da occupato: € 142.000,00



LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina + box)

beni in: **CORBETTA (MI)**

via Della Repubblica n. 1 piano: 3-S1 e via Villoresi n. 35 piano: S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

In Comune di Corbetta appartamento sito al piano terzo composto di tre locali e servizi, con annessi cantina e box per auto siti al piano interrato.

CORPO A (appartamento)

appartamento di tre locali più servizi sito al piano terzo scala con annesso vano di cantina al piano interrato.

CORPO B (box)

ad uso autorimessa privata al piano interrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Proprietà per 1/2

[REDACTED]

Proprietà per 1/2

[REDACTED]

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di CORBETTA come segue (all. 1)

Proprietà per 1/2

[REDACTED]

Proprietà per 1/2

[REDACTED]

dati identificativi:

CORPO A (appartamento)

foglio **3**, particella **909**, subalterno **760**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 6; consistenza 6 vani; sup. cat. Tot. 101 m²;

indirizzo: via Della Repubblica n.1 piano 3-S1;

CORPO B (box)

foglio **3**, particella **910**, subalterno **48**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 4; consistenza 13 m²; sup. cat. Tot. 13 m²;

indirizzo: via Villoresi n. 35 piano S1;



1.4. Coerenze

A partire da nord e proseguendo in senso orario come risultante dalla scheda catastale e come meglio in fatto

CORPO A (appartamento)

Altro appartamento, vano ascensore, vano scale, cortile comune, altro appartamento, cortile comune.

CORPO B (cantina)

Altre cantine per tre lati, corridoio comune.

CORPO C (box)

Altri box per tre lati, corsello comune.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di CORBETTA

Fascia/zona: Periferica/CASCINA BERETTA, BORLETTI, SANTA CATERINA DA SIENA

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: linea 620

Principali collegamenti viabilistici: a circa 8,5 Km imbocco MI-TO casello di Marcallo Mesero.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

In Comune di Corbetta via Della Repubblica n. 1, nel fabbricato di 7 piani fuori terra oltre ad un piano cantinato adibito a cantine e box,

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: piastrelle in clinker;
- accesso pedonale: dal locale portineria, indi cortile comune ed infine portone di accesso allo stabile in alluminio anodizzato bronzo e vetri;
- scale: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: presente;
- accesso carrabile al box: cancello motorizzato prospiciente la via Villorosi.
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

CORPO A

Appartamento: sito al piano terzo composto da tre locali oltre i servizi, due balconi e con annesso vano di cantina e box;

- esposizione: doppia;



- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in legno con doppi vetri;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: in legno tamburato a finitura naturale;
- pareti: tinteggiate, in ceramica nei bagni ed in cucina fino h porta;
- pavimenti: in ceramica o in parquet in funzione delle stanze;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo a termosifoni alimentati da caldaietta murale a gas installata in cucina;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta di cui sopra;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia o vasca;
- impianto di condizionamento: presenti due split e motocondensante installato sul balcone;
- altezza dei locali: mt 2,95 circa;
- condizioni generali: ben mantenuto.

Cantina: sita al piano interrato

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: in piastrelle;
- pareti e plafone: tinteggiati;
- punto luce: presente.
- condizioni generali: normali.

CORPO B

Autorimessa: sita al piano interrato

- porta d'accesso: basculante, in lamiera preverniciata ad apertura manuale;
- pavimento: in piastrelle di clinker;
- pareti e plafone: intonacati e tinteggiati;
- punto luce presente;
- condizioni generali: buone.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Al sopralluogo i beni sono stati mostrati allo scrivente dall'esecutato che ha dichiarato di occuparli con la propria famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate, al momento della stesura della presente relazione, non ha ancora fornito risposta **(all. 3)**.

Sarà cura dello scrivente relazionare il Signor Giudice non appena giungerà tale risposta.



4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti **(all. 4)** a firma della Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli (NA) che fa stato fino al 22/06/2021 si evince:

- Gli immobili descritti sono pervenuti agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale, per acquisto dalle F [REDACTED] in virtù di scrittura privata autenticata per notar [REDACTED] **(all. 5)**, trascritta presso la Conservatoria di Pavia addì 10/12/1997 ai nn.15660/10838;

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti **(all. 4)** a firma della Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli (NA) che fa stato fino al 22/06/2021 si evince:

- **Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Pavia il 10/06/2021 ai nn.11371/7797** emesso dal Tribunale di MILANO e notificato il 14/05/2021 contro [REDACTED] a favore [REDACTED]
- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Pavia il 10/03/2009 ai nn.4686/711** atto notarile pubblico per notar VARSALLONA ANITA (MILANO) del 26/02/2009, rep.55738/8646, [REDACTED] a favore [REDACTED]
- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**
Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati **(all. 6)** non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopra citati.

6. DEBITI CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Dott. Salvatore Furgiuele con sede in Magenta via G. Cattaneo 39 che al momento della stesura della presente relazione non ha ancora fornito le informazioni richieste **(all. 7)**.

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.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

6.3. Certificazioni energetiche

CORPO A

Appartamento: non risulta censito al catasto energetico.

CORPO B

Non prevista per le autorimesse.

6.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

In data 16/03/2022 lo scrivente provvedeva ad inoltrare al competente Ufficio del Comune di Corbetta richiesta di accesso agli atti edilizi (**all. 8**).

Al momento della stesura della presente relazione il Comune non ha ancora messo a disposizione gli atti richiesti.

Sarà cura dello scrivente relazionare il Signor Giudice non appena saranno visionati dallo scrivente gli atti richiesti.

Dall'atto di provenienza si evince che l'immobile in cui sono siti i beni pignorati è stato edificato tramite i seguenti titoli edilizi:

- nulla osta per esecuzione di lavori edili rilasciato dal Comune di Corbetta in data 19 aprile 1970 n. 3568
- successive varianti in data 27 luglio 1981 n. 7623 e n. 7663.

7.1. Conformità edilizia:

Non avendo visionato le pratiche edilizie, non è possibile esprimersi in merito alla conformità edilizia.

7.2. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento, la cantina ed il box risultavano conformi alle schede catastali del 07/08/1997 e del 11/06/1983



8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed 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	m ²	98,0	100%	98,0
balconi	m ²	8,4	30%	2,5
cantina	m ²	4,0	25%	1,0
		110,4		101,5
		m ² lordi		m ² commerciali

destinazione corpo "B"	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
autorimessa	m ²	14,2	100%	14,2
		14,2		14,2
		m ² lordi		m ² 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

- Catasto di Corbetta
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2



- Uffici del registro di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Corbetta

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Corbetta

Fascia/zona: Periferica/CASCINA BERETTA, BORLETTI, SANTA CATERINA DA SIENA

Abitazioni economiche: valore mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.600,00 (€/mq)

BOX: valore mercato prezzo min. 600,00 / prezzo max. 950,00 (Euro/mq)

9.4. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A/3	101,5	€ 1.600,00	€ 162.400,00
				€ 162.400,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	14,2	€ 950,00	€ 13.490,00
				€ 13.490,00

9.5. 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 (corpi A+B)	€ 175.890,00
• riduzione del valore del 5% per assenza garanzie per vizi	-€ 8.794,50
• regolarizzazioni edilizie/catastali	n.n.
• debiti condominiali	n.n.
	<hr/>
valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 167.095,50
	<hr/>



9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

APPARTAMENTO CON CANTINA+BOX CORBETTA (MI) via Della Repubblica 1 P 3-S1 e via Villoresi n. 35 PS1 foglio 3 particella 909 subalterno 760 e particella 910 subalterno 48	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 167.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 142.000,00
<p>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 e/o vizi gravanti sul bene e non espressamente citati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.</p>	

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini 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'esecutata 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: 07/05/2022



ALLEGATI

- 01)** Documenti catastali
- 02)** Rilievo fotografico
- 03)** Interpello a Ag. Entrate
- 04)** Certificazione notarile
- 05)** Atto provenienza
- 06)** Aggiornamento pregiudizievoli
- 07)** E-mail inevasa Amministratore
- 08)** Richiesta accesso atti edilizi

