

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 1526/2019

data prima udienza comparizione: 17-03-2022 ore 12.30

GIUDICE ESECUTIVO: GE dott.ssa Flaviana Boniolo
CUSTODE GIUDIZIALE: avv. Barbara Delfini

precedente:

creditori iscritti non intervenuti:

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO A: unità immobiliare in via Niccolò Copernico n.9
piano 9 S1 scala 6 – **A/3**



Esperto alla stima: arch. Emanuele Bianchi
Codice fiscale: BNCMNL62C13F205K
Studio in: via Terragni 31 - 20148 Milano
Telefono: 02-39216114
Fax: 02-700550809
Email: ebianchiarch@gmail.com
Pec: emanuele.bianchi@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO			
UBICAZIONE			
LOTTO A	via Niccolò Copernico, 9 – P9 + S1 - scala 6 - Corsico		
DATI CATASTALI	Fg	Mapp	Sub
LOTTO A <i>appartamento</i>	4	52	133
LOTTO A <i>cantina</i>	4	49	134
STATO OCCUPATIVO			
LOTTO A	LIBERO		
PROPRIETARI			
LOTTO A			
ALTRI PROPRIETARI			
LOTTO A	nessuno oltre agli esegutati		
PREZZO E VALUTAZIONI			
LOTTO A	Valore di mercato	€ 164.560,00	
	al netto decurtazioni da libero	€ 153.000,00	
	da occupato	€ 138.000,00	

LOTTO A

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di **Corsico (MI)** "appartamento sito al piano 9° del fabbricato 34 composto da entrata/corridoio, soggiorno, cucina, ripostiglio camera doppia e camera singola, due balconi e cantina, in corpo staccato" (CTU)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sull'1/1 del bene con quota di diritto di proprietà di 1/1

Eventuali comproprietari: **nessuno**

1.3. Identificati presso Agenzia del Territorio Milano come segue (ALL. 1):

dati identificativi LOTTO A: foglio 4 particella 52 subalterno 133 + foglio 4 particella 49 subalterno 134

dati classamento: **A/3 classe 2 consistenza 7 vani 4,5 SUPERFICIE CATASTALE 78 mq totale escluse aree scoperte 75 mq – piano nono, scala 6, cantina in corpo staccato**

Dati derivanti da: documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa dal Certificato notarile dell'avv. Notaio Paolo Contraro, in Trezzano sul Naviglio, agli atti, relativo ai beni immobili staggiati. Completano la documentazione l'ispezione ipotecaria n. T 3027 del 30/01/2022 sull'immobile oltre alla visura storica n. T2195622 del 24/11/2021 per immobile richieste dal sottoscritto **(ALLEGATO n. 1)**

1.4. Coerenze da nord in senso orario

Lotto A

- dell'appartamento: da Nord in senso orario >altra proprietà medesimo cond.; ente comune, cortile, altra U.i. medesimo fabbricato, cortile;

- della cantina: da Nord in senso orario >

- della cantina (posta nel fabbricato basso mappale 49) corridoio cantine, cortile, cortile, altra cantina

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In **Corsico**

Fascia/zona: **prima periferia nord ovest**

Destinazione: **residenziale**

Tipologia prevalente: **residenziale, abitazioni private , arterie di gran scorrimento**

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

Servizi offerti dalla zona: **situata nella zona sud/sud ovest del territorio Milanese**

Principali collegamenti pubblici: di superficie **Bus: 327, 64,50 treno: S9 Metro M1 + BUS Tram 14**

Collegamento alla rete autostradale: provinciale **SS494, via Vigevanese, non distante dall'imbocca dell'A50.**

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di dieci piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato e un sottotetto non agibile costruito dal 10/08/1967 in poi (data Nulla Osta alla costruzione):

- struttura: **fondazioni in c.a;**
- facciate: **intonaco verde e bianco + formelle ceramiche** (*alcune in evidente distacco*)
- accesso: **portoncino esterno alluminio color oro e vetri**
- scala interna: **lastre travertino liscio con pianerottoli a ciotoli di travertino liscio e lucidati**
- ascensore: **si;**
- portineria: **si**
- condizioni generali dello stabile: **mediocri**

2.3. Caratteristiche descrittive interne

(atto di provenienza)...". (vedi ALL.2)

Corpo A: Appartamento

- esposizione: **doppia NE/SO;**
- pareti: normalmente tinteggiate con colore beige e bianco,
- pavimenti: in ceramica monocottura beige altrove 30x30 posate a 45°; nel bagno posate ortogonali ai muri con rivestimenti fino ad h 220
- infissi esterni: in legno vetri doppi e singoli con tapparelle esterne in policarbonato beige/gialline;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno finitura scura, lisce, tamburate;
- imp. citofonico: **presente;**
- imp. elettrico: **sottotraccia;**
- imp. idrico: **sottotraccia;**
- imp. termico: **centralizzato a termosifoni in ferro pitturati color crema** con valvole e contabilizzatori installati

- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaietta murale installata esternamente su balcone- marca **Sanier Duval Opalia ; da revisionare**
- servizio igienico: attrezzato con **lavabo, tazza, bidet, doccia e vasca da bagno;**
- impianto di condizionamento: **presente;** splits nelle camere marca Daikin modello Siesta
- altezza dei locali: **m. 2,75** rilevata;
- condizioni generali dell'appartamento: **ottimo (vedi ALL. 8)**
- Cantina: stato mediocre . rustico cemento liscio



NB

- Si rende necessario sottolineare la situazione di copiosa presenza di muffe ed efflorescenze scure, dovute presumibilmente ad una perdita della gronda, pregressa (*episodio esteso su tutta la gronda visibile dal balcone del bene*) o a infiltrazioni provenienti dalla gronda dovute ad un cattivo convogliamento delle acque meteoriche (*le finiture non rispettano inclinazioni corrette di pendenza per un corretto deflusso*).

- Altra presenza di muffa si è notata sopra il sedime della doccia, episodio dovuto probabilmente ad una cattiva aerazione dei locali, ripetuta nel tempo.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona periferica inserita nel contesto residenziale d'espansione e stradario sebbene ai confini del paese. Palazzine molto alte ai bordi di grandi vie di scorrimento. Non distanti spazi verdi comunali e parchi.

2.5. Certificazioni energetiche

L'appartamento **non** risulta censito al catasto energetico (**ALLEGATO n. 6**) interrogazione del 31/01/2022

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna fornita

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna relazione di calcolo reperita durante l'accesso atti.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il primo tentativo di accesso è avvenuto con successo il giorno **24/11/2021**, previa comunicazione agli esecutati tramite raccomandata inviata dal custode avv. L.Delfini; si è avuto accesso a tutti i locali dei beni staggiti.

Durante l'accesso era presente una inquilina (generalità rilevate nel verbale del custode giudiziale) che presenta un Contratto di comodato d'uso gratuito, con scadenza 15.09.2019 ma tacitamente rinnovabile di anno in anno.

Di questo contratto non viene fatta menzione dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate Uff. Territoriale Milano 4 e Milano 6 interpellati all'uopo **(ALL. 10)**

3.2. Esistenza contratti di locazione: NO

Previo inoltro domanda agli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Milano 6 e 4), OGGETTO "OGGETTO: richiesta informazione" (rge 1526/19)

... si comunica che interrogazione in Anagrafe Tributaria a nome di
non risultano registrati contratti di locazione nel ruolo di
"dante causa". ...Comunico che il soggetto sopra indicato, fino al 4/11/2019, **NON risulta dante causa in contratti di locazione in essere**".

N.B. Ci è stato esibito, durante l'accesso dall'occupante del bene, un Contratto di Comodato d'uso proveniente dall'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 5 n. 3541 del 13/09/2018 della durata di un anno (ALL. 3)

4 PROVENIENZA

4.1. proprietari attuali e precedenti

1. c il bene è pervenuto per acquisto fatto il **27/11/2009**, rogane notaio Massimo Tornambè di Cinisello Balsamo – rep. 10.972/6.486 contr. 1/2 € 1/2 dei beni registrato a MILANO 2 IL 22/12/2009 al n. 33889 Serie 1T e trascritto alla Conservatoria di Milano 2 ai numeri **Registro Particolare 112790 Registro Generale 177004** il 23/12/2009;
2. a bene è pervenuto per Atto di Assegnazione fatto il 18/06/1984, rogane notaio Silvana Saija di Milano– rep. 6.623 registrato a MILANO 2 Atti privati, il 09/07/1984 n. 42929, Serie 2 trascritto alla Conservatoria di Milano 2 il 18/07/1984 ai numeri **Registro Particolare 42065 Registro Generale 52210**;
3. cooperativa edificatrice cedente il bene ai suddetti: **SRL Cooperativa Edificatrice copenico** con sede in **Corsico proprietà 1000/1000 fino al 16/06/1984**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dati derivanti da: documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa dal Certificato notarile dell'avv. Notaio Paolo Contraro, in Trezzano sul Naviglio, agli atti, relativo ai beni immobili staggiati. Completano la documentazione l'ispezione ipotecaria n. T 3027 del 30/01/2022 sull'immobile oltre alla visura storica n. T2195622 del 24/11/2021 per immobile richieste dal sottoscritto **(ALLEGATO n. 1)** richieste dal sottoscritto, risultano i seguenti vincoli giuridici:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni: /

Misure Penali: **nessuna rilevata dalle ispezioni ed indagini svolte;**

Convenzioni matrimoniali: /

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: **nessuna rilevata durante le indagini documentali**

Eventuali note: **nessuna**

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

TRASCRIZIONE pignoramento – atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili, del 11/10/2019 con Nota di Trascrizione del 04/11/2019 rep. 28441 a carico della sig.rc a favore di **CONDominio GIORGELA III Corsico** CF 80219280155 (**RG 135931 RP 88945**) **Milano 2** relativo all'unità negoziale staggita.

- **ISCRIZIONE** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/12/2009 iscritta in Conservatoria di Milano 2 il 27/11/2009 ai RG 177004 RP 35310 notaio Tornambè Massimiliano, n. rep. nn. 10973/6487 **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**; a favore di **BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A.** contro **somma complessiva € 315.000 a garanzia della restituzione di un mutuo di € 175.000.**
- **Annotazione n.4557 del 02/04/2013 Surrogazione ai sensi dell'art. 120-Quater, comma 3, del D.lgs 385/1993** in cui la succitata Banca è stata surrogata dalla Veneto Banca S.C.P.A. con sede in Montebelluna CF 00208740266

5.3. Eventuali note/osservazioni: /

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato studio dott.ssa Peraudo in Cesano Boscone, via Roma 87 (MI),

“spese sospese dell'esecutato dell'anno in corso e del precedente: SPESE IN CORSO:

Sono in corso le pratiche per l'inizio delle opere straordinarie di rifacimento facciate e balconi, per cui il condominio ha aderito al Super bonus 110% non ancora quantificate ma in previsione. Non sussiste un amministratore del Super condominio.

altre notizie relative al condominio (procedure in atto penali) Non sussistono procedure penali in corso

millesimi dell'appartamento e relative pertinenze sono:

4,15 mm

6.1. Spese di gestione condominiale

- Esercizio 2020/2021: **€ 2.838,40**
- Esercizio 2021/2022: **€ 937,34**
- Conguaglio esercizio 2019/2020 (arretrato): € 23.222,12 (non deducibili in procedura)

punto 6 nomina : "- sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.);



NB 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, o presunti fino all'assegnazione non contemplati nella procedura o decise post indagine. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese condominiali di eventuali supercondomini di cui il perito non abbia potuto evincere l'esistenza per assenza di indicazioni documentali da parte dell'amm.re del condominio ove è ubicato l'immobile oggetto di stima (31/01/2022).

7.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna

7.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No. Nell'androne sono presenti gradini senza servo meccanico per essere superati, quindi ritengo al momento non sia possibile. E' possibile comunque un'adattabilità dell'accesso con l'installazione di un servoscala ad hoc. **(ALLEGATO n. 8)**

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 1967, anno della prima concessione edilizia.

8.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Corsico (ALLEGATO n. 6) :

- NULLA OSTA EDILIZIO N. 7283 del 10/08/1967
- PLANIMETRIA PIANO TIPO del 9/3/19 timbrata da Corsico Ufficio Tecnico
- AUTORIZZAZIONE ABITABILITA' N. 527/71 datata 05/12/1984

8.2. Conformità edilizia:

Sottoposta richiesta di accesso atti al Comune di **Corsico** il **29/011/2021** con conseguente accesso presso l'U.T. del **23/0/2022**. L'esito, come da documentazione riportata nel precedente punto, ha verificato la **NON CONFORMITA' EDILIZIA (ALLEGATO 1,6)**.

La non conformità (CATASTALE E EDILIZIA) si individua nella diversa disposizione delle spallette del bagno, differenza tra la planimetria approvata in progetto e planimetria catastale depositata (1984) regolarizzabile con una nuova scheda docfa. Costo probabile 400 €.

8.3. Conformità catastale:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **NON CONFORME** sotto il punto di vista planimetrico/catastale. **(ALLEGATO 1,6)**

8 CONSISTENZA

9.1. 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 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.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	71,8	100%	71,8
balconi	mq.	9,2	25%	2,3
cantina	mq.	3,1	25%	0,8
		84,0		74,8
		mq. lordi		mq. commerciali

Valutazione LOTTO A				
DESCRIZIONE	CATEGORIA	SUP.	VALORE	VALORE
	Immobile	commerciale	mq.	Complessivo
LOTTO A -	A/3	74,8 mq	2.200	164.560 €
TOTALE valutazione bene: 150.000 € (arr x eccesso)				

NB per il calcolo delle superfici esterne si sono usati i parametri in percentuale indicati

Balconi (collegati ai vani principali)**25%**

Cantine, Soffitte e locali accessori (non collegati ai vani principali) h minima 1.5 mt.....**25%**

9 STIMA

10.1. 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 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.

10.2. Fonti d'informazione**Valori relativi all'Agenzia del Territorio**

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano – Corsico – D2 - Microzona catastale: 2 abitazioni civili, di tipo economico, stato BUONO

Fascia/Zona: Periferica/GIORGELLA/VIGEVANESE/TANGENZIALE

Valore compravendita mercato **A** abitazione prezzo **min.1.250/ prezzo max. 1.700** (Euro/mq)**Più Prezzi – Camera di Commercio Milano, Monza Lodi**

Milano – Cassano d'Adda

Periodo: interrogazione 27/01/22

Zona: – Corsico – via Copernico, 9

Valore compravendita mercato **A appartamenti** vecchi da ristrutturare prezzo **min 2.900/ prezzo max. 3.600** (Euro/mq)**Bollettino Immobiliare**

Milano – Corsico – via Copernico, 9

Periodo: interrogazione 01/02/22

Valore compravendita mercato A prezzo seconda fascia ab. **MEDIE 1.740 € /mq****Simulazione su Requot – con inseriti parametri ad hoc****€ 116.274/€ 133.778** valutazione totale > **1.600/ 1.700 € /mq****in vendita su immobiliari della zona** (ImmobilStella,Asta Tribunale, Tempocasa, Pentagono Immobiliare,CSA Immobiliare) da **1.600 a 2.500 Mq****10.3. 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 A	164.560,00
Riduzione valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	8.228,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	400,00
Spese sospese pendenti con l'amministrazione condominiale	3.775,74
Prezzo base d'asta LOTTO A al netto delle decurtazioni LIBERO	152.156,26
Prezzo base d'asta LOTTO A al netto delle decurtazioni LIBERO	152.000,00 €
Prezzo base d'asta LOTTO B (non applicate decurtazione per natura del bene)	134.000,00 €

<p>nb il 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 o per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione</p>	
--	--

1. PLANIMETRIA, MAPPA, CONFRONTI e VISURA STORICA
2. ATTO PROVENIENZA 22/12/2019
3. COMODATO D'USO
4. SPESE CONDOMINIALI
5. ISPEZIONE IPOTECARIA
6. ACCESSO ATTI COMUNALI
7. ESTRATTI PGT
8. ALLEGATO FOTOGRAFICO.pdf
9. PREZZI PUBBLICATI IMMOBILI
10. CONTRATTI IN ESSERE- LIBERO
11. NO APE - SCADUTA

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

In base alle analisi svolte sui bollettini riportati e pubblicati il canone mensile consigliato si attesta tra i 500 € e i 700€ al mese per un importo totale annuo tra i 6.000/8.400 €/annui

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere per effettiva difficoltà nella divisione

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna oltre quelle segnalate al punto 2.3 di questo elaborato.

13 ELENCO ALLEGATI

Il sottoscritto arch. Emanuele Bianchi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo PCT.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta elettronica (legale dell'esecutata).

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: 23/02/2022

arch. E.Bianchi