

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1141/2023

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA CATERINA TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1:

unità immobiliari in Corsico

Via Oberdan n. 1 e via Montessori n. 1



INDICE SINTETICO

Corpo A-A1

Dati Catastali:

Bene in Corsico, Corsico, Via Guglielmo Oberdan n. 1 Scala C Piano 4-S1

Categoria: A2 [appartamento]

Dati Catastali: **foglio 17, particella 342, subalterno 47**

Stato occupativo: occupato dal debitore – libero al decreto di trasferimento

Contratti di locazione in essere: nessuno

Comproprietari: nessuno

Conformità edilizia: conforme

Conformità catastale: conforme

Corpo B

Dati Catastali:

Bene in Corsico, Corsico, Via Montessori n. 1 Piano S1

Categoria: A2 [appartamento]

Dati Catastali: **foglio 17, particella 342, subalterno 71**

Stato occupativo: occupato dal debitore – libero al decreto di trasferimento

Contratti di locazione in essere: nessuno

Comproprietari: nessuno

Conformità edilizia: conforme

Conformità catastale: conforme

Corpo C

Dati Catastali:

Bene in Corsico, Corsico, Via Montessori n. 1 Piano S1

Categoria: A2 [appartamento]

Dati Catastali: **foglio 17, particella 342, subalterno 74**

Stato occupativo: occupato dal debitore – libero al decreto di trasferimento

Contratti di locazione in essere: nessuno

Comproprietari: nessuno

Conformità edilizia: conforme

Conformità catastale: conforme

Valore di mercato stimato: € 336.500,00

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da libero: € 320.000,00

da occupato: € 256.000,00

LOTTO 001
(APPARTAMENTO CON CANTINA E DUE BOX)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Piena proprietà di **appartamento con cantina e due box** siti nel Comune di Corsico, a pochi chilometri dal Comune di Milano nel quadrante sud ovest, in via Guglielmo Oberdan n. 1 (appartamento con cantina) e via Montessori n. 1 (i due box).

Il complesso di cui fanno parte le unità oggetto della presente relazione sorge in prossimità del tracciato del Naviglio Grande dove una volta aveva sede la Cartiera Burgo.

L'**appartamento**, ubicato al piano quarto con triplo affaccio su corte comune (a nord, est e sud) è composto da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e due bagni, oltre a loggia coperta a sud e vano **cantina** al piano interrato.

I **due box** sono ubicati al piano interrato agli stessi si accede da corsello comune coperto.

L'altezza interna dell'appartamento è di 2,70 m e lo stato di manutenzione è da considerarsi ottimo.

L'altezza interna della cantina è di 2,44 m e lo stato di manutenzione è da considerarsi ottimo.

L'altezza interna dei box è di circa 2,40 m e lo stato di manutenzione è da considerarsi ottimo.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento insiste sulla **quota di 1/1 di proprietà** del bene.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Corsico come segue: (All. B)
Corpo A-A1**

Intestati:

- **XXXXXX XXXXXXXX** nata a MILANO (MI) il 12/12/1955 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

Dati identificativi: foglio 17, particella 342, subalterno 47;

Dati di classamento: categoria appartamento A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 114 m², rendita € 790,18;

Indirizzo e piano Corsico, VIA GUGLIELMO OBERDAN n. 1 Scala C Piano 4-S1;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/01/2014 Pratica n. MI0043335 in atti dal 29/01/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7037.1/2014);

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29/01/2013 Pratica n. MI0045571 in atti dal 29/01/2013 NUOVA EDIFICAZ.SU AREA URBANA-DIV. (n. 6520.1/2013);

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/06/2005 Pratica n. MI0452719 in atti dal 09/06/2005 FUSIONE FRAZIONAMENTO E DEMOLIZIONE (n. 85293.1/2005)

Corpo B

Intestati:

- **XXXXXX XXXXXX** nata a MILANO (MI) il 12/12/1955 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

Dati identificativi: foglio 17, particella 342, subalterno 71;

Dati di classamento: categoria box C/6, classe 5, consistenza 16 m², superficie catastale 17 m², rendita € 49,58;

Indirizzo e piano Corsico, VIA MONTESSORI n. 1 Piano S1;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/01/2014 Pratica n. MI0043335 in atti dal 29/01/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7037.1/2014);

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29/01/2013 Pratica n. MI0045571 in atti dal 29/01/2013 NUOVA EDIFICAZ.SU AREA URBANA-DIV. (n. 6520.1/2013).

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/06/2005 Pratica n. MI0452719 in atti dal 09/06/2005 FUSIONE FRAZIONAMENTO E DEMOLIZIONE (n. 85293.1/2005)

Corpo C

Intestati:

- **XXXXXX XXXXXX** nata a MILANO (MI) il 12/12/1955 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

Dati identificativi: foglio 17, particella 342, subalterno 74;

Dati di classamento: categoria box C/6, classe 5, consistenza 21 m², superficie catastale 22 m², rendita € 65,07;

Indirizzo e piano Corsico, VIA MONTESSORI n. 1 Piano S1;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/01/2014 Pratica n. MI0043335 in atti dal 29/01/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7037.1/2014);

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29/01/2013 Pratica n. MI0045571 in atti dal 29/01/2013 NUOVA EDIFICAZ.SU AREA URBANA-DIV. (n. 6520.1/2013).

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/06/2005 Pratica n. MI0452719 in atti dal 09/06/2005 FUSIONE FRAZIONAMENTO E DEMOLIZIONE (n. 85293.1/2005)

1.4. Coerenze da nord in senso orario (come da atto di provenienza)

Corpo A- A1 - Appartamento con cantina

Dell'appartamento: cortile comune, altre unità, parti comuni.

Della cantina: terrapieno su due lati, corridoio comune, altra cantina.

Corpo B - Box: altro box, corsello comune, altro box, terrapieno.

Corpo C - Box: corsello comune, altro box, terrapieno, altro box.

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

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

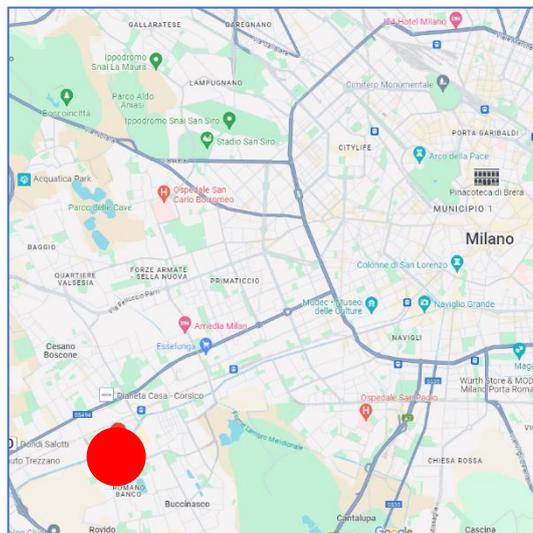
Beni siti nel Comune di Corsico, a pochi chilometri dal Comune di Milano nel quadrante sud ovest, in via Guglielmo Oberdan n. 1 (appartamento con cantina) e via Montessori n. 1 (i due box).

Il complesso di cui fanno parte le unità oggetto della presente relazione sorge in prossimità del tracciato del Naviglio Grande, dove una volta aveva sede la Cartiera Burgo.

La zona è principalmente a destinazione residenziale. Il traffico nella zona è normale ed i parcheggi sono sufficienti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi (nel raggio di 2 km): biblioteca, uffici comunali, centro sportivo, ufficio postale, farmacia, supermercato, negozi al dettaglio, asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media, spazi verdi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus distante 500 m (linee ATM 64, 321, 325, 327); ferrovia distante 1km (stazione di Corsico); autostrada distante 4 Km (svincolo Tangenziale Est Corsico -Gaggiano).



2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Trattasi di complesso immobiliare di livello civile, con accesso da corte interna comune dopo aver superato cancello su strada. Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione di è costituito da tre volumi limitrofi e il più alto, scala C (di nove piani fuori terra), ospita l'appartamento oggetto della presente.

Il complesso si presenta in stato manutentivo ottimo.

Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Cancello di ingresso pedonale: anta battente in metallo.

Cancello di ingresso carraio: doppia anta battente in metallo con apertura motorizzata.

Portone di ingresso: portoncino con doppia anta battente in metallo e vetro

Pareti esterne: il rivestimento è in mattoni a vista e piastrelle.

Pavimentazione esterna: in autobloccanti e a prato.

Pareti interne: in intonaco tinteggiato.

Scale: rivestimento dei gradini in granito.

Pavimentazione interna: in piastrelle di granito.

Copertura: piana non praticabile.

Solai: in laterocemento.

Strutture verticali: in c.a.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto citofonico: presente e funzionante.

Impianto ascensore: assente



Foto 1 - Immobile via Oberdan n. 1 - scala C

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Corpo A-A1

Trattasi di **appartamento** ubicato al piano quarto con triplo affaccio su corte comune (a nord, est e sud) e composto da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e due bagni, oltre a loggia coperta a sud e vano **cantina** al piano interrato

L'altezza interna dell'appartamento è di 2,70 m e lo stato di manutenzione è da considerarsi ottimo.

L'altezza interna della cantina è di 2,44 m e lo stato di manutenzione è da considerarsi ottimo.

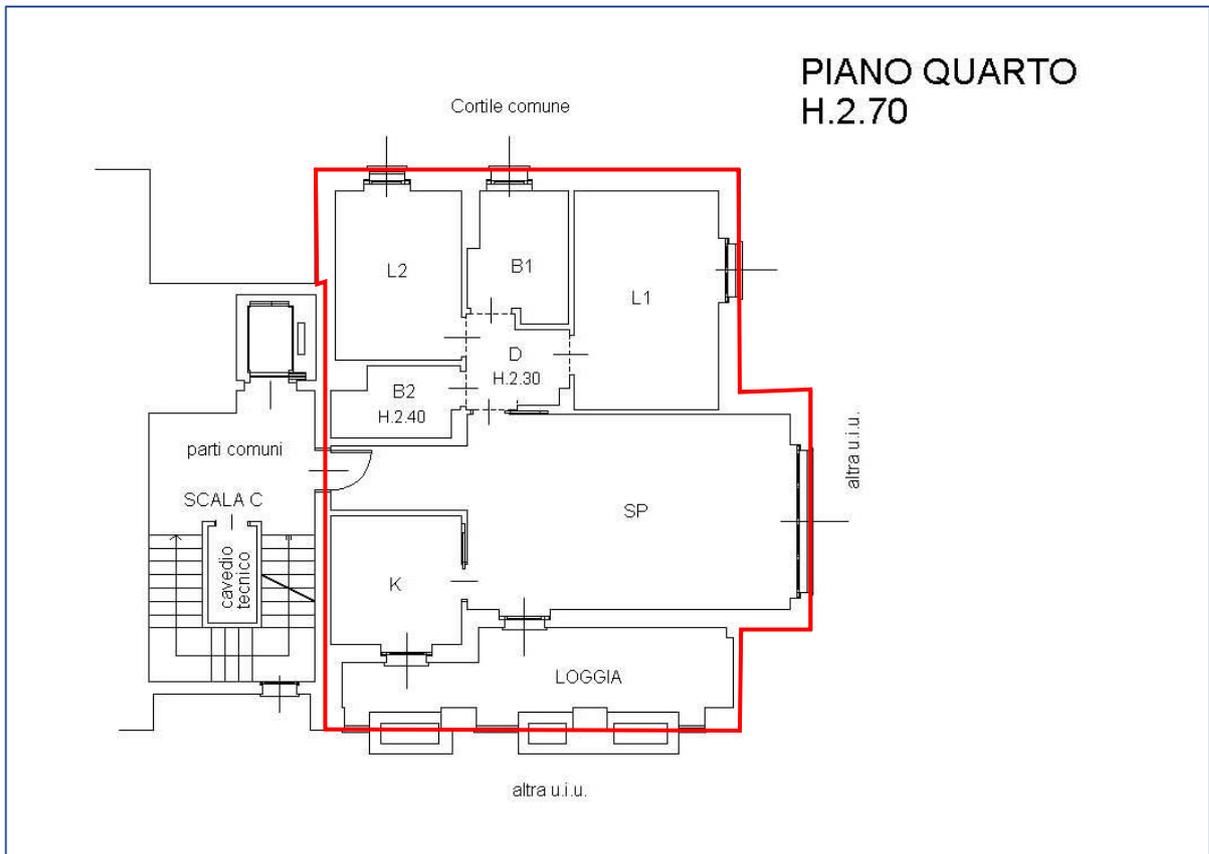


Figura 1 – Estratto planimetria catastale - Appartamento

Descrizione delle componenti edilizie interne (appartamento):

Porta d'ingresso: in legno blindata.

Porte interne: in legno.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.

Pavimentazione loggia: in piastrelle di ceramica.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato e (in cucina e nei bagni) in piastrelle di ceramica.

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Infissi esterni: ante a battente in alluminio doppio vetro.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto termico: riscaldamento a pavimento autonomo.

Impianto ACS: autonomo.



Foto 2 - soggiorno

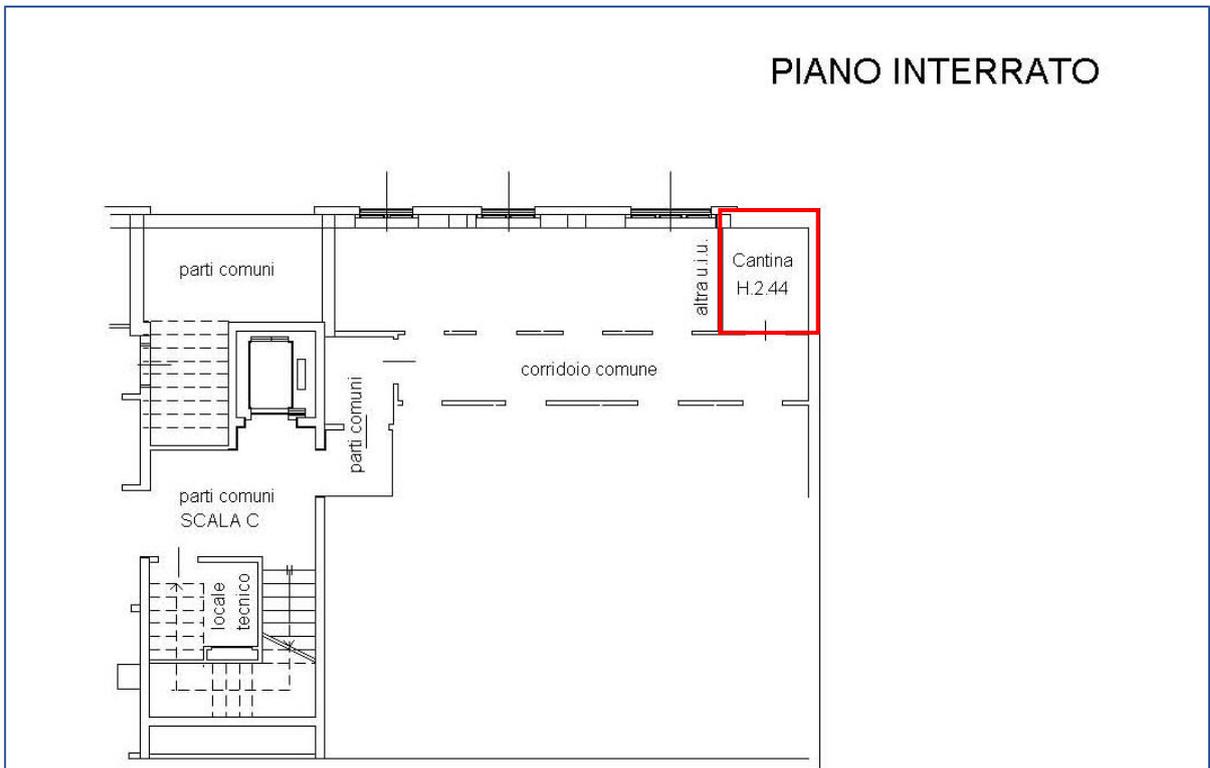


Figura 2 – Estratto planimetria catastale – Cantina

Descrizione delle componenti edilizie interne (cantina):

Porta d'ingresso: in lamiera metallica.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Rivestimenti interni: al rustico.

Plafoni: al rustico.

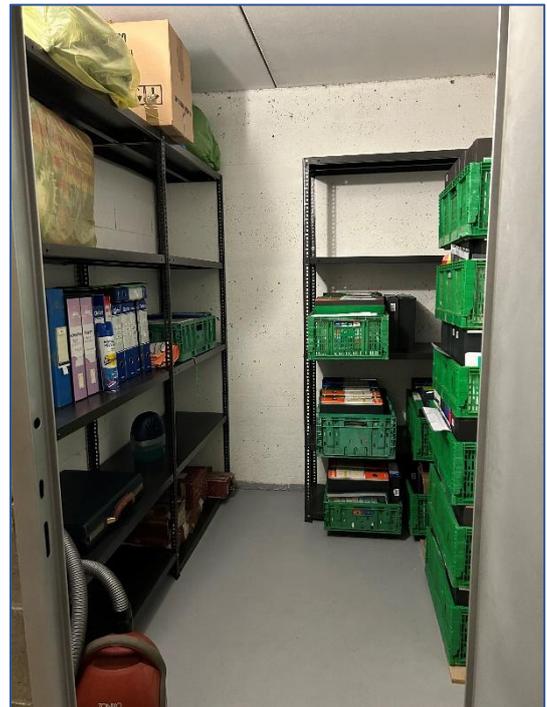


Foto 3 - cantina

Corpo B

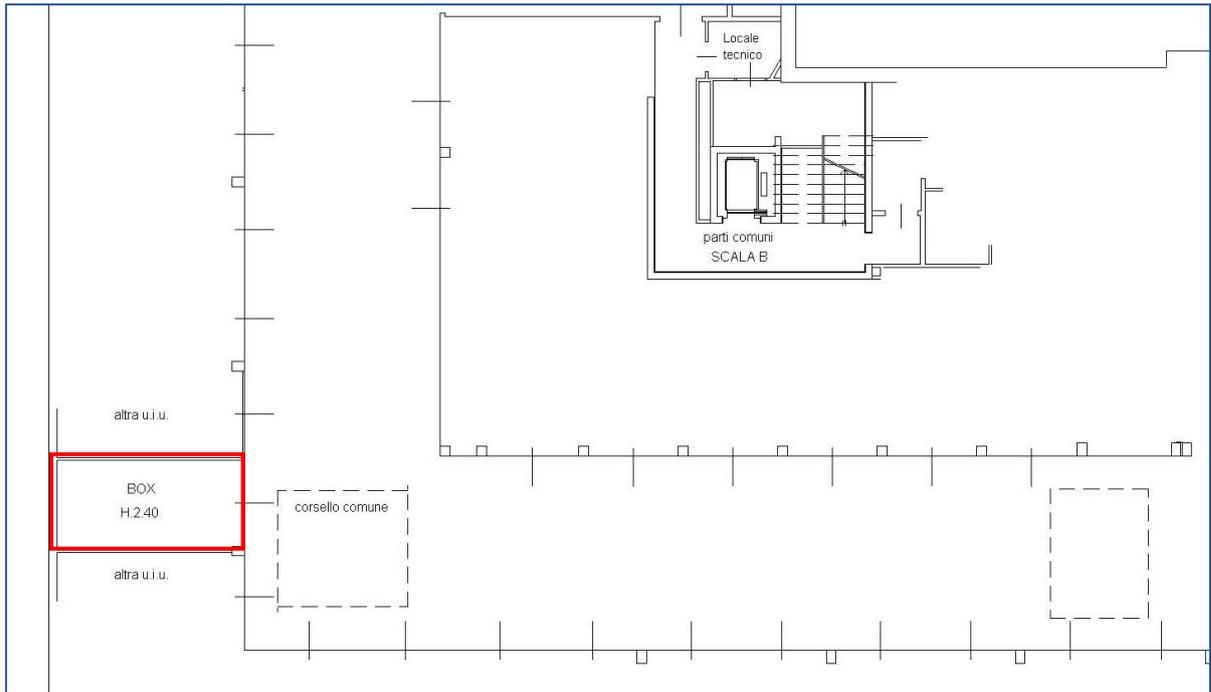


Figura 3 - Estratto planimetria catastale

Descrizione delle componenti edilizie interne (box):

Portone d'ingresso: basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.

Rivestimenti interni: al rustico e tinteggiati.

Plafoni: al rustico.

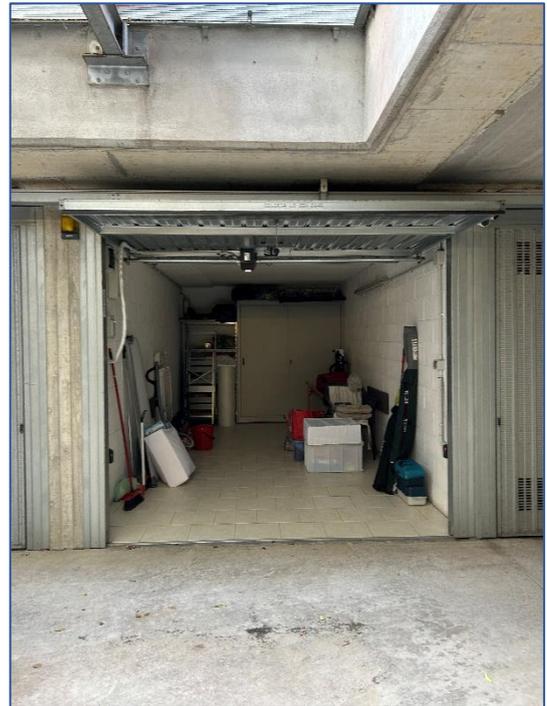


Foto 4 - Corpo B - Box

Corpo C

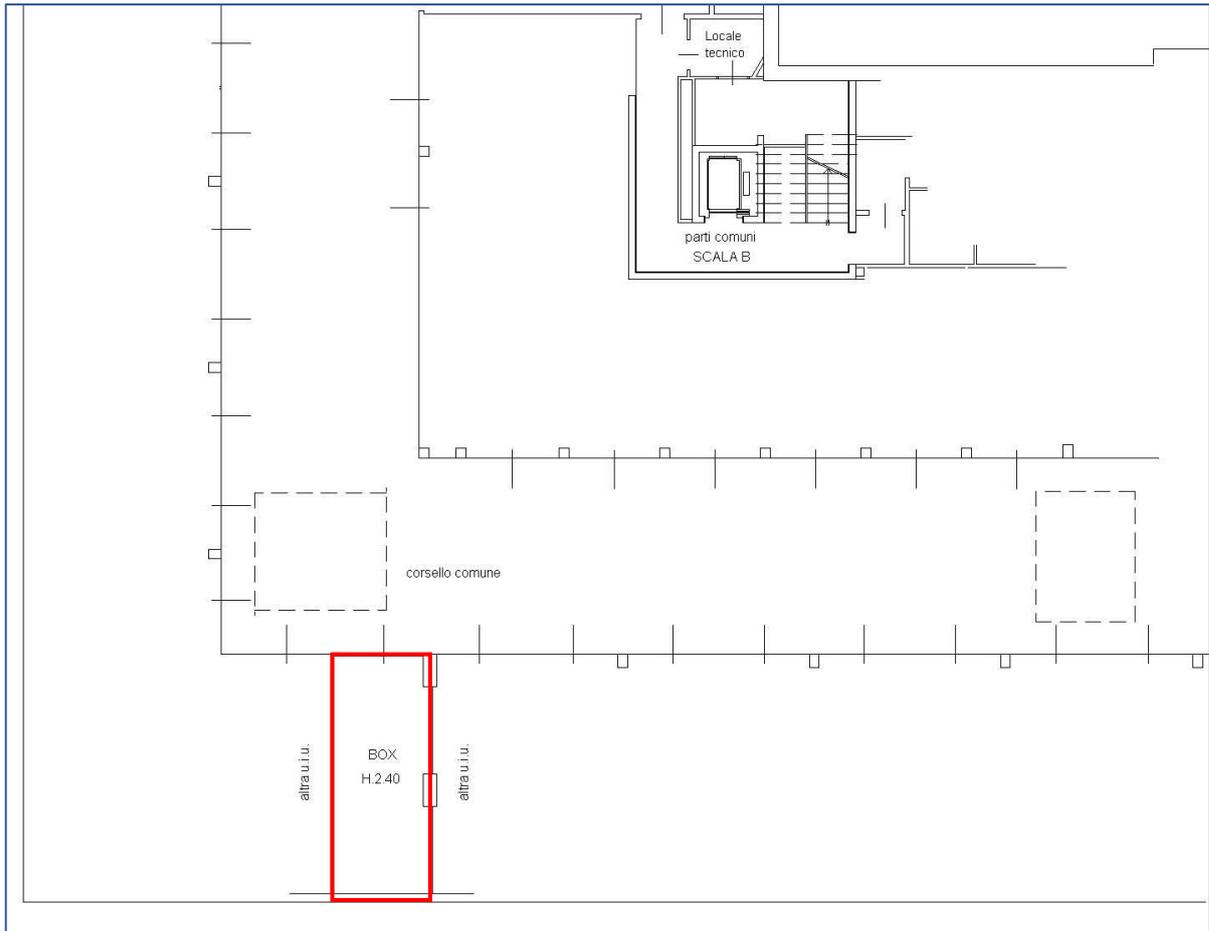


Figura 4 - Estratto planimetria catastale

Descrizione delle componenti edilizie interne (box):

Portone d'ingresso: basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.

Rivestimenti interni: al rustico e tinteggiati.

Plafoni: al rustico.

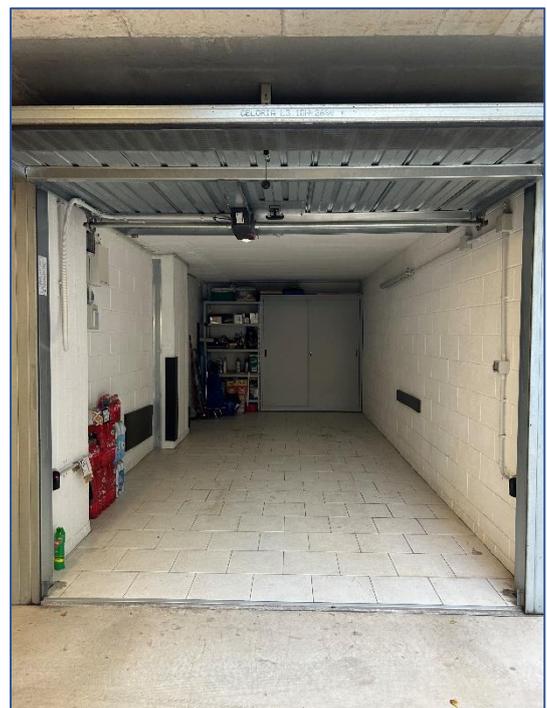


Foto 5 - Corpo C - Box

2.4. Breve descrizione della zona

Beni siti nel Comune di Corsico, a pochi chilometri dal Comune di Milano nel quadrante sud ovest, in via Guglielmo Oberdan n. 1 (appartamento con cantina) e via Montessori n. 1 (i due box).

Il complesso di cui fanno parte le unità oggetto della presente relazione sorge in prossimità del tracciato del Naviglio Grande, dove una volta aveva sede la Cartiera Burgo.

La zona è principalmente a destinazione residenziale. Il traffico nella zona è normale ed i parcheggi sono sufficienti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.5. Certificazioni energetiche

Corpo A- A1

L'attestato di Prestazione Energetica **non** risulta redatto.

Corpo B

Attestato di Prestazione Energetica **non** necessario per l'immobile in esame.

Corpo C

Attestato di Prestazione Energetica **non** necessario per l'immobile in esame.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Il Comune di Corsico non richiede Certificato di Idoneità Statica.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato in data 12/04/2024 l'appartamento risulta **occupato** dal debitore e verrà quindi considerato **libero al decreto di trasferimento**.

3.2. Esistenza contratti di locazione (All. E)

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non vi sono in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Il perito valutatore allega alla presente relazione la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta.

4. PROVENIENZA (All. D)

4.1. Attuali proprietari

XXXXXX XXXXXXXX nata a MILANO (MI) il 12/12/1955 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni in virtù di scrittura privata autenticata dal Notaio Gasparro Francesca del 17/06/2015, rep. 25701/17447, trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 il 26/06/2015 ai nn.61404/40589 dalla Società **XXXXXX XXX** con sede in MILANO.

4.2. Precedenti proprietari

alla suindicata società **XXXXXX XXX** l'immobile riportato al catasto Fabbricati foglio 17 particella 263 è pervenuto con atto di compravendita Notaio Cantù Cesare del 29/06/2006, rep. 48189/23331, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 10/07/2006 ai nn.109096/57054 dalla società **XXXXXXXX XXXXXXXX XXX** con sede in Milano;

alla suindicata società **XXXXXXXX XXXXXXXX XXX** il primitivo compendio immobiliare da cui derivano gli immobili in oggetto è pervenuto con atto di compravendita Notaio Cantù Cesare del 29/04/2002, rep. 36365/14368, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 03/05/2002 ai nn.54086/32109 dalla società **XXXXXXXX XXXXX XXX** con sede in Verzuolo avente CF XXXXXXXXXXXX (già sede in Milano in virtù di atto di trasferimento sede sociale Notaio Marchetti Piergaetano del 26/11/2001, rep. 16735, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 14/12/2001 ai nn.139723/86685);

alla suindicata **XXXXXXXX XXXXX XXX** con sede Milano il primitivo compendio immobiliare da cui derivano gli immobili in oggetto è pervenuto con atto di fusione di società per incorporazione Notaio Marchetti Piergaetano del 16/11/2001, rep. 16731/4750, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 14/12/2001 ai nn. 139722/86684 dalla società **XXXXXXXX XXXXX XXX** con sede Assago avente CF XXXXXXXXXXXX (già sede in Verzuolo in virtù di atto di trasferimento sede sociale Notaio Rostagno Angiolina del 08/09/2000, rep. 92136/15785, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 18/10/2000 ai nn.96034/65095);

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. F)

Dalla Certificazione Notarile depositata agli atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni) alla data del 09/04/2024, risulta quanto segue:

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**

- **Convenzione edilizia** trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 il 29/03/2005 ai nn.43758/22508 atto notarile pubblico per notar Cantù Cesare (Milano) del 09/03/2005, rep.44149/20093, contro la società **XXXXXXXX XXXXXXXX XXX** con sede in Milano per la quota di 1/1 della proprietà a favore del **COMUNE DI CORSICO** con sede in Corsico, gravante sul primitivo compendio immobiliare da cui derivano gli immobili in oggetto.

Nota: alla sezione D della suddetta nota di trascrizione, viene indicato quanto segue: *"l'operatore si è impegnato nei confronti del Comune a realizzare il programma costruttivo previsto dal piano particolareggiato di recupero, in osservanza delle Norme di Attuazione del Comparto n. 1 del Piano stesso e segnatamente degli artt. 3,4 e 5. La richiesta dei permessi a costruire, le opere di urbanizzazione, le cessioni per standard o altro titolo e ogni altro adempimento a favore della Pubblica Amministrazione, devono avvenire entro il termine massimo decennale, stabilito al punto ii - delle Norme Generali di Piano. una quota non inferiore a mq. 12.300 - dodicimilatrecento - di SLP - superficie lorda di pavimento - della residenza deve essere riservata alla locazione a canone convenzionato per una durata complessiva di almeno vent'anni. Altra quota di SLP residenziale, non inferiore a mq. 11.125 - undicimilacentocinquante - deve essere riservata alla vendita a prezzo convenzionato. Relativamente a ciascun lotto del progetto di bonifica nessun permesso di costruire o titolo equipollente potrà essere assentito prima che sia attestata l'avvenuta bonifica secondo il progetto approvato dagli enti competenti. L'operatore si è impegnato nei confronti del Comune, che ha accettato, a realizzare le opere indicate analiticamente nella relazione generale con tabelle opere di urbanizzazione, allegata sotto C al trascrivendo atto, i cui costi sono ivi indicati in duplice colonna. gli impegni relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e all'eventuale versamento a conguaglio debbono restare in capo all'operatore. E Eventuali atti di cessione parziale a terzi di aree o immobili non liberano l'operatore, il quale resta solidamente responsabile verso il Comune, insieme con gli acquirenti, all'adempimento dei relativi obblighi. Nel medesimo caso di cessione parziale, ogni comunicazione, prescrizione o ordine, impartito dall'operatore, come pure ogni accordo convenuto con l'operatore ha effetto anche nei confronti degli aventi causa a titolo parziale. Le medesime disposizioni si applicano nei confronti dei lavori di bonifica e messa in sicurezza. La cessione avrà effetto dalla data di apertura al pubblico del nuovo tracciato della via Oberdan, secondo il progetto approvato e da approvarsi dal Comune. Fino a quella data resta fermo l'uso pubblico. L'atto di ricognizione catastale comprenderà anche l'area sopra ceduta dal Comune".*

- La già menzionata **Convenzione risulta successivamente modificata** con atto notarile pubblico per notar Grilli Giulio (Milano) del 18/04/2018, rep.14873/11010 trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 07/05/2018 ai nn.57701/38426.

Nota: alla sezione D della nota di trascrizione viene indicato quanto segue: *"premettono che: a) con Deliberazione del Consiglio Comunale 15 luglio 2004 n. 157 è stato approvato il piano particolareggiato di recupero della "zona RTU/2 aree adiacenti" articolato in cinque comparti ai fini della sua attuazione (il "piano particolareggiato"); b) con atto in data 09 marzo 2005 a rogito del notaio cesare*

Cantù di Milano, repertorio n. 44149/20093, registrato a Milano in data 29 marzo 2005 al n. 4159 serie 1 trascritto a Milano 2 in data 29 marzo 2005 ai nn. 43758/22508 è stata stipulata tra il Comune di Corsico e la società "XXXXXXXX XXXXXX XXX" (di seguito l'"operatore"), la convenzione per l'esecuzione del Comparto 1 del piano particolareggiato di recupero "Zona RTU/2 aree adiacenti", con termine di validità decennale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, termine prorogato di ulteriori tre anni ai sensi dell'art. 30.3 bis del decreto legge n. 69/2013 convertito in legge n. 98/2013 e quindi con scadenza al 15 luglio 2017; c) l'operatore ha realizzato la volumetria ad uso residenziale degli edifici previsti dal piano particolareggiato nel comparto 1, mentre per la rimanente parte ad uso terziario e produttivo è stata richiesta dall'operatore "XXXXXXXX XXXXXX XXX" e dal proprietario del comparto ancora da sviluppare "XXXXXXXXXXXXXXXX X XXX", una variante che l'amministrazione comunale si è riservata di valutare in sede di aggiornamento del Piano di Governo del Territorio; d) l'operatore ha realizzato tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ivi comprese quelle afferenti la volumetria ancora da sviluppare con la sola eccezione della rotonda d'innesto sulla nuova vigevanese, in quanto l'ANAS non ha ancora rilasciato al Comune il proprio benestare, nonché una porzione di strada di arroccamento per la quale l'amministrazione comunale si è riservata un nuovo posizionamento; e) l'operatore, in attesa delle determinazioni in ordine alla richiesta di variante del piano particolareggiato, nel corso degli incontri tenutisi presso l'amministrazione comunale, ha richiesto all'Amministrazione Comunale una proroga dei termini anche al fine di completare le opere di urbanizzazione una volta definiti tra ANAS e amministrazione comunale i relativi accordi per l'esecuzione delle stesse; - l'intero comparto del piano particolareggiato è stato regolarmente urbanizzato e che le uniche opere (rotonda d'innesto e completamento strada di arroccamento) non sono state realizzate per fatti non dipendenti dalla volontà dell'operatore in quanto si è in attesa delle determinazioni dell'ANAS; - ancorché ai sensi di quanto disposto dall'art. 17 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, è possibile dare esecuzione al Piano Particolareggiato anche dopo la scadenza del termine della convenzione nel rispetto degli allineamenti e delle prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso, è comunque opportuno prorogare i termini della convenzione attuativa del Comparto 1 del Piano Particolareggiato al fine del completamento delle opere di urbanizzazione una volta ottenuti gli assensi da parte dei competenti enti e in attesa delle determinazioni dell'amministrazione comunale in ordine alla richiesta di variante del Piano Particolareggiato, che il Comune si è riservato di valutare in sede di revisione del PGT e comunque entro i termini di cui al terzo comma dell'art. 17 della legge 17 agosto 1942 n. 1150; - l'art. 93 comma 1-ter della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, comma aggiunto dall'art. 26, comma 1, lett. m), L.R. 26 maggio 2017 n. 15, entrata in vigore in data 31 maggio 2017, che prevede che per i piani attuativi comunali e per i programmi integrati d'intervento non aventi rilevanza regionale che, alla data di entrata in vigore della norma medesima erano in corso di attuazione, senza integrale esecuzione delle loro previsioni pubblico - private, è possibile concedere proroghe non superiori a tre anni purché le stesse non prevedano riduzioni delle dotazioni di servizi originariamente previsti dal piano attuativo tramite la stipula di apposito atto convenzionale; - alla data di entrata in vigore della disposizione regionale sopra richiamata, 31 maggio

2017, il Piano Particolareggiato era in corso di attuazione e comunque è tuttora valido ed efficace e che lo stesso non ha rilevanza regionale né è equiparabile ai Programmi Integrati d'Intervento di rilevanza regionale non prevedendo nessun intervento rientrante nella tipologia di cui all'art. 92.5 della L.R. 12/2005. tutto ciò premesso che costituisce parte integrante del presente atto si conviene e stipula quanto segue: 1) – il Comune di Corsico, la società "XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX X XXX" e "XXXXXXXX XXXXXXX XXX" come sopra rispettivamente rappresentati, determinano in attesa delle determinazioni da parte dei competenti organi del Comune in ordine alla richiesta di variante del Piano Particolareggiato da effettuare in sede di aggiornamento del PGT e comunque nei termini di cui all'art. 17.3 della Legge 1150 del 1942, ai sensi e per gli effetti dell'art. 93 comma 1-ter della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la proroga di anni tre dei termini di realizzazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato di Recupero Comparto 1 "zona RTU/2 aree adiacenti", in modo da procedere, una volta assunta la relativa determinazione, alla stipula dell'apposito atto convenzionale, così come disposto dalla disposizione regionale sopra menzionata. 2) - i tempi della realizzazione degli interventi previsti dalla convenzione sottoscritta in data 09 marzo 2005 di cui in premessa, ed in scadenza al 15 luglio 2017, si intendono prorogati al 15 luglio 2020".

- **Cessione di diritti reali a titolo gratuito** trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 il 29/03/2005 ai nn.43760/22510 atto notarile pubblico per notar Cantù Cesare (Milano) del 09/03/2005, rep.44149/20093, contro la società XXXXXXXX XXXXXXX XXX con sede in Milano per il diritto di SERVITU' DI USO PUBBLICO a favore del **COMUNE DI CORSICO** con sede in Corsico, gravante sul primitivo compendio immobiliare da cui derivano gli immobili in oggetto.

Nota: alla sezione D della suddetta nota di trascrizione, viene indicato quanto segue: "l'operatore ha costituito altresì servitù d'uso pubblico sulle aree individuate con apposite campiture in blu e in viola nelle tavole delle cessioni allegate sotto le lettere D ed E al trascrivendo atto aventi la superficie complessiva di circa 39.379 mq quali risulteranno al termine dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione. dette aree risultano identificate nel catasto terreni di detto comune come segue: foglio 17 mappale 190 parte mappale 3 parte mappale 28 parte mappale 33 parte foglio 22 mappale 239 parte mappale 237 parte coerenze in contorno mappali 190 parte, 28 parte, 32, 33 parte del foglio 17, mappali 237 e 239 del foglio 22, mappali 3 parte e 2 del foglio 17, mappale 7 del foglio 12 nell'impossibilità attuale di procedere al frazionamento, le parti si sono impegnate a stipulare, a richiesta della parte più diligente, successivo atto di ricognizione catastale, nel quale potranno essere apportate variazioni dei confini, anche a seguito di eventuali modifiche introdotte ai sensi dell'art. 7, ultimo comma, L.R. n. 23/1997, in modo da rappresentare la realtà di fatto esistente o in corso di esecuzione secondo i progetti approvati".

- **Eventuali note:**

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna iscritta presso la Conservatoria di Milano 2 il 24/08/2023 ai nn. 118538/20418 emesso dal Tribunale di Monza il 08/11/2019 per euro 231.701,58 a garanzia di euro 212.927,13 contro **XXXXXX XXXXXXXX** nata in Milano il 12/12/1955 per la quota di 1/1 della proprietà a favore della **XXXX XXX XXXXXXXXXX XXX** con sede in Mestre, gravante sugli immobili in oggetto.

Nota: alla sezione D della suddetta nota di iscrizione viene indicato quanto segue: "Il titolo riporta come creditore originario **XXXXXX XXX** quale mandataria di **XXXXXXXXXX XXX**. il nuovo creditore è **XXXX XXX XXXXXXXXXX XXX CF XXXXXXXXXX**. **XXXXXX XXX** quale mandataria di **XXXXXXXXXX XXX**, successivamente interviene **XXXX XXX XXX**. **XXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXX XXXX XXX** ha cambiato denominazione in **XXXXXX XXX** con verbale di assemblea straordinaria agli atti del notaio carlo marchetti di Milano del 30 ottobre 2015 repertorio 12539 e raccolta 6528. (G.U. parte seconda n.84 del 21/07/2018) **XXXX XXX XXX** (il "cessionario"), società con socio unico **XXXXXX XXXX XXX**, appartenente al gruppo banca **XXXX** e soggetta all'attività di direzione e coordinamento di **XXXXXX XXXX Spa**, con sede in via terraglio n. 63 - 30174 Venezia - Mestre, iscrizione al registro delle imprese di Venezia Rovigo delta lagunare e codice fiscale n. **XXXXXXXXXX**, comunica di aver acquistato pro soluto e in blocco, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 58 del testo unico bancario, in data 18 luglio 2018 da **XXXXXXXXXX XXX** ("XXXXXXXXXX" o la "cedente"), in virtù di cessione di crediti con effetto economico a partire dalla data del 01 gennaio 2018, tutti crediti (i "crediti") di cui **XXXXXXXXXX** era titolare alle ore 23.59 del 31 dicembre 2017 (la "data di riferimento") che, alla data di riferimento o alla diversa data di seguito specificata, rispettavano tutti i criteri di inclusione. **XXXX XXX XXXXXXXXXX XXX**, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Venezia Rovigo al n. **XXXXXXXXXX**, rea n. **XXXXXX**, P.iva **XXXXXXXXXX** (con sede in Mestre - Venezia, appartenente al gruppo bancario banca **XXXX**) già **XXXX XXX XXX** giusta delibera dell'assemblea straordinaria del 20 aprile 2020 di cui al verbale al repertorio n. 83246/16717 del notaio Manuela Agostini di Milano registrato a Milano tp3 il 21 aprile 2020 al n. 26933, società con socio unico **XXXXXX XXXX XXX**, appartenente al gruppo banca **XXXX** e soggetta all'attività di direzione e coordinamento di **XXXXXX XXXX XXX**, in forza di procura generale per atto autentificato nelle firme dal notaio angelo ausilio di Venezia - Mestre, rep. n. 42351/racc. n. 15678, in data 09/12/2020".

- **Domanda giudiziale** trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 il 18/11/2020 ai nn.130958/83474 concernente revoca atti soggetti a trascrizione contro **XXXXXX XXXXXXXX** nata in Milano il 12/12/1955 e **XXXXXXXX XXXXXXXXXX** nato in Taranto il 27/02/1951 a favore della **XXXXXX XXX XXXX XXX** con sede in Roma, gravante sugli immobili in oggetto.

Nota: alla sezione D della suddetta nota di trascrizione viene indicato quanto segue: "conclusioni - dichiarare inefficace nei confronti della **XXXXXX XXX XXXX XXX** l'atto costitutivo del fondo patrimoniale ex art.167 e ss. cc. a rogito del Notaio Dott.ssa Raffaella Achilli rep. 819 racc. 485 registrato a Milano il 14/09/2015 n.37156, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 16/09/2015 nn.90192/58869 ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 2901 c.c.".

- **Domanda giudiziale** trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 il 18/01/2018 ai nn.6953/4548 concernente revoca atti soggetti a trascrizione contro **XXXXXX XXXXXXXX** nata in MILANO il 12/12/1955 per la quota di 1/2 della proprietà e **XXXXXX XXXXXXXXXX** nato in TARANTO il 27/02/1951 per la quota di 1/2 della proprietà a favore della **XXXXXXXXXX XXX** con sede in ROMA, gravante sugli immobili in oggetto.

Nota: alla sezione D della suddetta nota di trascrizione viene indicato quanto segue: *“oggetto della domanda giudiziale: voglia il Tribunale Illustrissimo, rigettata ogni contraria istanza e deduzione, così giudicare: nel merito, in via principale: accertare e dichiarare che la costituzione di fondo patrimoniale di cui ad atto notaio Raffaella Achilli di Milano n. rep. 819, n. racc. 485 dell'11/09/2015, effettuato dagli attuali convenuti, trascritto in data 16/09/2015 al n. 90192/58869 presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano 2, avente per oggetto i seguenti beni immobili come già descritti nella presente nota di proprietà della XXXXX XXXXXXXX, è stata consapevolmente e dolosamente posta in essere dai convenuti in pregiudizio alle ragioni dell'attrice; e per l'effetto, dichiarare il predetto atto inefficace nei confronti dell'attrice medesima e/o revocarlo ex art. 2901, c.c., per tutte le ragioni meglio esposte in narrativa, e ordinare ai competenti conservatori dei rr.ii. e/o degli uffici provinciali di Milano 2 la cancellazione delle relative trascrizioni nonché' la trascrizione e/o annotazione dell'emananda sentenza, esonerando gli stessi da ogni responsabilità nel merito, in via subordinata: accertare e dichiarare che l'atto di costituzione del fondo patrimoniale de quo affetto da simulazione assoluta, nullo e comunque inefficace nei confronti dell'attrice; e per l'effetto, ordinare ai competenti conservatori dei rr.ii. di Milano 2 la cancellazione delle relative trascrizioni nonché' la trascrizione e/o annotazione dell'emananda sentenza, esonerando gli stessi da ogni responsabilità. In via istruttoria: pur ritenendosi la vertenza di natura puramente documentale, e quindi in via strettamente subordinata e per quanto necessario: a) si chiede, senza inversione dell'onere della prova, che venga disposto interrogatorio formale dei convenuti XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX sulle circostanze capitolate in narrativa ai numeri da 1 a 10, da intendersi qui trascritte precedute dalla locuzione "vero che". b) si chiede, inoltre, di essere ammessi a provare per testi, senza inversione dell'onere della prova, le circostanze capitolate in narrativa ai numeri da 1 a 10, precedute dalle parole "vero che", con i testi che ci si riserva di indicare. e con ogni più ampia riserva di ulteriormente produrre e dedurre nei termini di legge. Si precisa che il numero 32680 il cronologico degli Ufficiali Giudiziari”.*

- **Costituzione di fondo patrimoniale** trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 16/09/2015 ai nn.90192/58869 atto notarile pubblico per Notar Achilli Raffaella (Milano) del 11/09/2015, rep.819/485, contro **XXXXXX XXXXXXXX** nata in Milano il 12/12/1955 per la quota di 1/1 della proprietà in regime di separazione di beni a favore di **XXXXXX XXXXXXXXXX** nato in Taranto il 27/02/1951 e di **XXXXXX XXXXXXXX** nata in Milano il 12/12/1955, gravante sugli immobili in oggetto;

Nota: la suddetta nota di trascrizione risulta annotata a margine da:

- **inefficacia parziale** emessa dal Tribunale di Milano il 29/01/2020, rep. 880, presso la Conservatoria di Milano 2 il 24/08/2023 ai nn.118539/14760, alla sezione D della predetta annotazione viene pedissequamente indicato quanto segue: *“il*

Tribunale, in funzione di Giudice Monocratico, ogni diversa istanza, difesa e deduzione disattesa, dichiara l'inefficacia ex art. 2901 c.c. nei confronti di **XXXX XXX XXX** dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale posto in essere dai coniugi **XXXXXXXXXX XXXXXXXX** e **XXXXXXXX XXXXXXXX** con atto a rogito notaio raffaella Achilli di Milano (rep. 819 racc. 485) dell'11/09/2015 trascritto il 16/09/2015 ai nn. 90192/58869 presso l'agenzia del territorio, ufficio provinciale di Milano 2, avente ad oggetto i seguenti immobili nel comune di Corsico riportati nel CF al fg. 17 p.lla 342 sub. 47, al fg. 17 p.lla 342 sub. 71, al fg. 17 p.lla 342 sub. 74”;

- **avvenuta trascrizione di domanda giudiziale** emessa dall' AdE Ufficio Provinciale Territoriale di Milano il 18/01/2018, rep. 4548, presso la conservatoria di Milano 2 il 08/05/2018 ai nn.58159/9592, alla sezione D della predetta annotazione viene indicato quanto segue: “si precisa che la formalità sulla quale dovrà essere fatta l'annotazione è la trascrizione n. 90192/58869 in data 16/09/2015 dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale di cui ad atto notaio Raffaella Achilli di Milano n. rep. 819, n. racc. 485 dell'11/09/2015, effettuato dagli attuali convenuti, trascritto in data 16/09/2015 al n. 90192/58869 presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano 2, avente per oggetto i beni immobili siti in Corsico come meglio in atti si chiede l'annotazione della trascrizione n. 6953/4548 del 18/01/2018 dell'atto di citazione fatto notificare da **XXXXXXXXXXXX XXX** a: a) **XXXXXX XXXXXXXX** in data 16/11/2017, b) **XXXXXXXX XXXXXXXXXX** in data 20/11/2017; avente per oggetto le seguenti conclusioni: voglia il Tribunale Illusterrissimo, rigettata ogni contraria istanza e deduzione, così giudicare: nel merito, in via principale: accertare e dichiarare che la costituzione di fondo patrimoniale di cui ad atto notaio Raffaella Achilli di Milano n. rep. 819, n. racc. 485 dell'11/09/2015, effettuato dagli attuali convenuti, trascritto in data 16/09/2015 al n. 90192/58869 presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano 2, avente per oggetto i beni immobili come già descritti siti in Corsico e come meglio in atti di proprietà della sig.ra **XXXXXX XXXXXXXX** è stata consapevolmente e dolosamente posta in essere dai convenuti in pregiudizio alle ragioni dell'attrice; e per l'effetto, dichiarare il predetto atto inefficace nei confronti dell'attrice medesima e/o revocarlo ex art. 2901, c.c., per tutte le ragioni meglio esposte in narrativa, e ordinare ai competenti conservatori dei rr.ii. e\o degli uffici provinciali di Milano 2 la cancellazione delle relative trascrizioni nonché' la trascrizione e/o annotazione dell'emananda sentenza, esonerando gli stessi da ogni responsabilità. nel merito, in via subordinata: accertare e dichiarare che l'atto di costituzione del fondo patrimoniale de quo è affetto da simulazione assoluta, nullo e comunque inefficace nei confronti dell'attrice; e per l'effetto, ordinare ai competenti conservatori dei rr.ii. di Milano 2 la cancellazione delle relative trascrizioni nonché' la trascrizione e/o annotazione dell'emananda sentenza, esonerando gli stessi da ogni responsabilità. In via istruttoria: pur ritenendosi la vertenza di natura puramente documentale, e quindi in via strettamente subordinata e per quanto necessario: a) si chiede, senza inversione dell'onere della prova, che venga disposto interrogatorio formale dei convenuti **XXXXXX XXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX** sulle circostanze capitolate in narrativa ai numeri da 1 a 10, da intendersi qui trascritte precedute dalla

locuzione "vero che". b) si chiede, inoltre, di essere ammessi a provare per testi, senza inversione dell'onere della prova, le circostanze capitolate in narrativa ai numeri da 1 a 10, precedute dalle parole "vero che", con i testi che ci si riserva di indicare. Si precisa che: - le notifiche sono state eseguite rispettivamente in data 16/11/2017 per **XXXXXX XXXXXXXX** e in data 20/11/2017 per **XXXXXX XXXXXXXXXX**; - l'azione è stata promossa da **XXXXXX XXX** di Verona – CF 00390840239 quale mandataria con procura di **XXXXXXXXXX XXX ut supra**".

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento iscritta presso la Conservatoria di Milano 2 il 10/07/2006 ai nn.109098/26421 atto notarile pubblico per notar Cantù Cesare (Milano) del 29/06/2006, rep.48191/23333, per euro 14.300.000,00 a garanzia di EURO 7.150.000,00 contro la società **XXXXXX XXX** con sede in Milano per la quota di 1/1 della proprietà a favore della **XXXXX XXXXXXXX XX XXXXX XXXX** con sede in Milano, gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fl.17 p.lla 263, annotata di frazionamento in quota in data 24/10/2013 ai nn.95686/12800 , in virtù di atto notarile pubblico per notar Orlando Domenico (Milano) del 07/10/2013, rep. 34255/6703 dal quale relativamente agli immobili in oggetto (corrispondenti all'unità negoziale 26 del frazionamento per il sub 47) risulta quota di Capitale pari a euro 206.000,00 e quota di Ipoteca pari a euro 412.000,00 (corrispondenti all'unità negoziale 46 del frazionamento per il sub 71) risulta quota di Capitale pari a euro 15.000,00 e quota di Ipoteca pari a euro 30.000,00 e (corrispondenti all'unità negoziale 49 del frazionamento per il sub. 74) risulta quota di Capitale pari a euro 18.000,00 e quota di Ipoteca pari a euro 36.000,00 - annotata di frazionamento in quota in data 25/07/2013 ai nn.71342/9671, in virtù di atto notarile pubblico per notar Orlando Domenico (Milano) del 02/07/2013, rep.34085/6610 dal quale relativamente agli immobili in oggetto (corrispondenti all'unità negoziale 26 del frazionamento per il sub 47) risulta quota di Capitale pari a euro 206.000,00 e quota di Ipoteca pari a Euro 412.000,00 (corrispondenti all'unità negoziale 46 del frazionamento per il sub. 71) risulta quota di Capitale pari a euro 15.000,00 e quota di Ipoteca pari a euro 30.000,00 e (corrispondenti all'unità negoziale 49 del frazionamento per il sub. 74) risulta quota di Capitale pari a euro 18.000,00 e quota di Ipoteca pari a euro 36.000,00.

- **Pignoramenti**

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 06/02/2024 ai nn.14340/10115 emesso dal Tribunale di Milano e notificato il 15/01/2024 contro **XXXXXX XXXXXXXX** nata in MILANO il 12/12/1955 per la quota di 1/1 della proprietà a favore della **XXXX XXX XXXXXXXXXX XXX** con sede in Mestre, gravante sugli immobili in oggetto.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da Amministrazione Condominiale - Francesca Galdini con sede in Magenta che ha fornito le informazioni che seguono **(All. I)**.

Millesimi: 20,48/1000 - Corpo A-A1

Millesimi: 1,48/1000 - Corpo B

Millesimi: 1,92/1000 - Corpo C

6.1. Spese di gestione condominiale

| | |
|--|------------|
| Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato (Corpo A-A1): | € 2.450,00 |
|--|------------|

| | |
|---|----------|
| Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato (Corpo B): | € 120,00 |
|---|----------|

| | |
|---|----------|
| Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato (Corpo C): | € 150,00 |
|---|----------|

| | |
|--|--------|
| Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto: | € 0,00 |
|--|--------|

| | |
|---|--------|
| Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile): | € 0,00 |
|---|--------|

Nota: Il perito valutatore riferisce di aver acquisito copia del regolamento condominiale (All. J).

Nota 2: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, 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

Nulla da segnalare.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'appartamento oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Come indicato nell'atto di provenienza "le opere di costruzione dello stabile di cui fanno parte le porzioni immobiliari in contratto sono state eseguite in conformità al permesso di costruire rilasciato dal Comune di Corsico in data 11 ottobre 2010 Prot. Gen. 20893 e successive varianti di cui rispettivamente alla D.I.A. presentata in data 21 dicembre 2010 P.G. n. 25273, alla S.C.I.A. presentata in data 26 settembre 2011 P.G. n. 19457, alla D.I.A. presentata in data 28 giugno 2012 P.G. n. 11235 nonché alla S.C.I.A. presentata in data 5 marzo 2013 P.G. n. 4064 (ultimazione lavori avvenuta in data 20 maggio 2013), dichiarazione di fine lavori protocollata in data 20 maggio 2013 Prot. Gen. 8105, richiesta di rilascio d'agibilità protocollata in data 20 maggio 2013 Prot.Gen.8106.

Il certificato di agibilità relativo all'intero edificio è stato rilasciato in data 10 giugno 2013 Prot. Gen. 9495".

Secondo la Variante Generale del PGT approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 12/07/2018 il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in *Ambito di Riqualificazione ATr2*.

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione risulta assoggettata ai seguenti vincoli:

- Fascia tutela del Naviglio (PTRA Navigli Lombardi) (solo parzialmente);
- Fascia di rispetto pozzi idropotabili 200m.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. H)

In seguito a richiesta di Accesso agli Atti inviata a mezzo Portale telematico in data 08/04/2024 prot. 11123 all'Ufficio Tecnico del Comune di Corsico e alla successiva presa visione dei documenti forniti in data 10/06/2024 è emerso che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in base alle seguenti pratiche:

- **Pratica n. 106/2010 - Permesso di Costruire** rilasciato dal Comune di Corsico in data 11/10/2010 Prot. Gen. 20893;
- **Pratica n. 258/2010 - DIA** in variante presentata in data 21/10/2010 P.G. n. 25273 (nota: tale pratica risulta in archivio ma non è stata reperita il fascicolo cartaceo relativo);
- **Pratica n. 217/2011 - SCIA** in variante presentata in data 26 settembre 2011 P.G. n. 19457;
- **Pratica 171/2012 - DIA** in variante presentata in data 28 giugno 2012 P.G. n. 11235;
- **Pratica n. 63/2013 - SCIA** in variante presentata in data 5 marzo 2013 P.G. n. 4064.

Dai documenti reperiti è inoltre emerso che l'ultimazione dei lavori è avvenuta in data 20/05/2013 Prot. Gen. 8105, con contestuale richiesta di rilascio d'agibilità protocollata in data 20/05/2013 Prot.Gen.8106.

In data 10/06/2013 è stato rilasciato il **certificato di agibilità Prot. Gen. 9495** relativo all'intero edificio.

7.2. Conformità edilizia

Corpo A- A1

Lo stato di fatto rilevato è conforme alle tavole di progetto depositate in Comune.

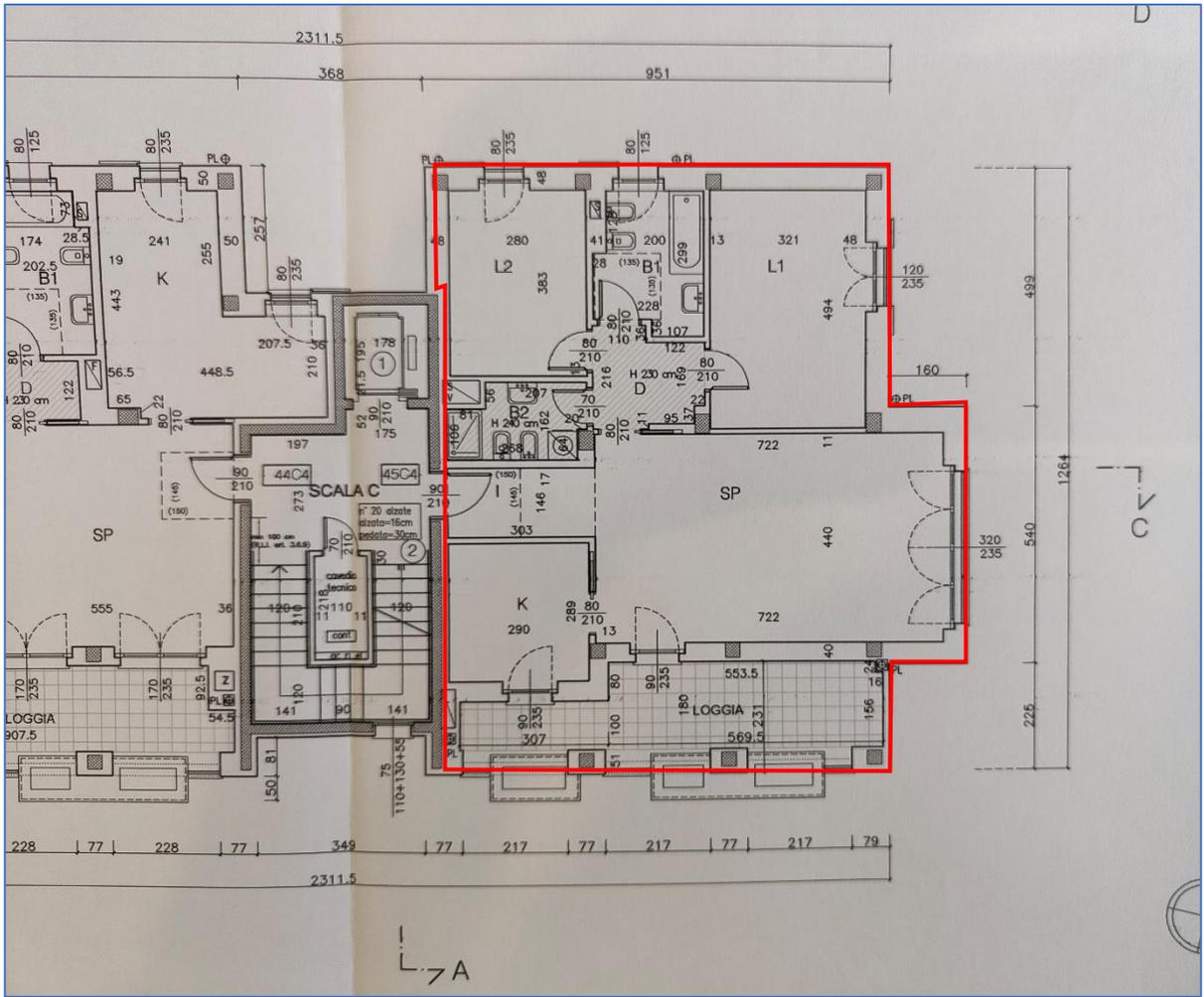


Figura 5 - Estratto tavola di progetto Pratica 63/2013 - Appartamento

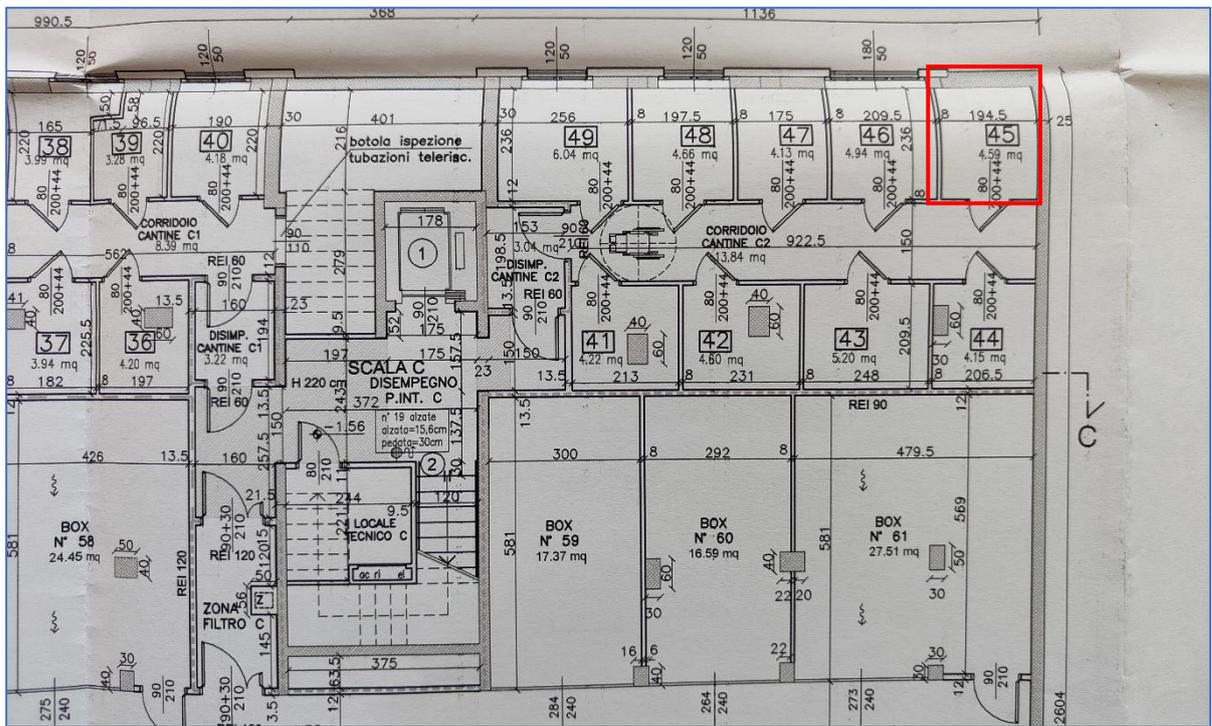


Figura 6 - Estratto di progetto Pratica 63/2013 - cantina

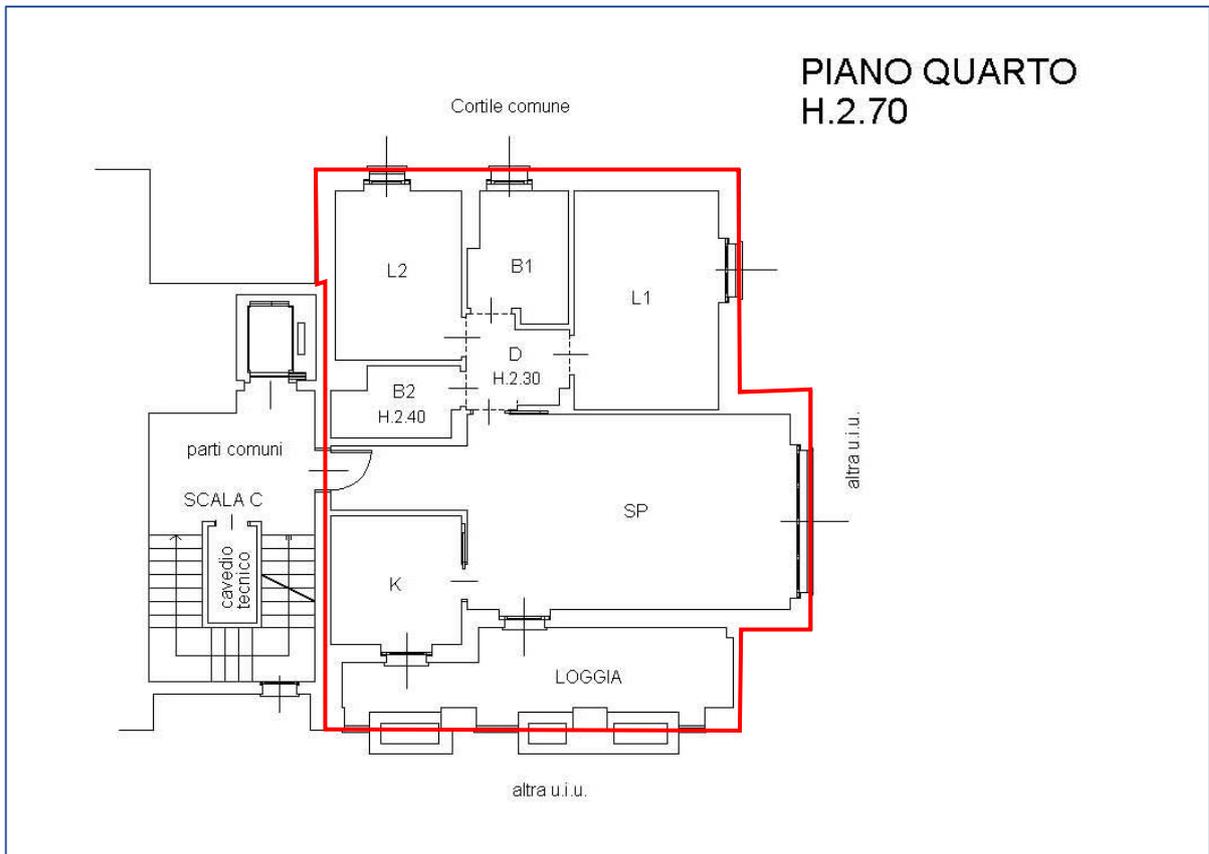


Figura 8 – Estratto planimetria catastale - Appartamento

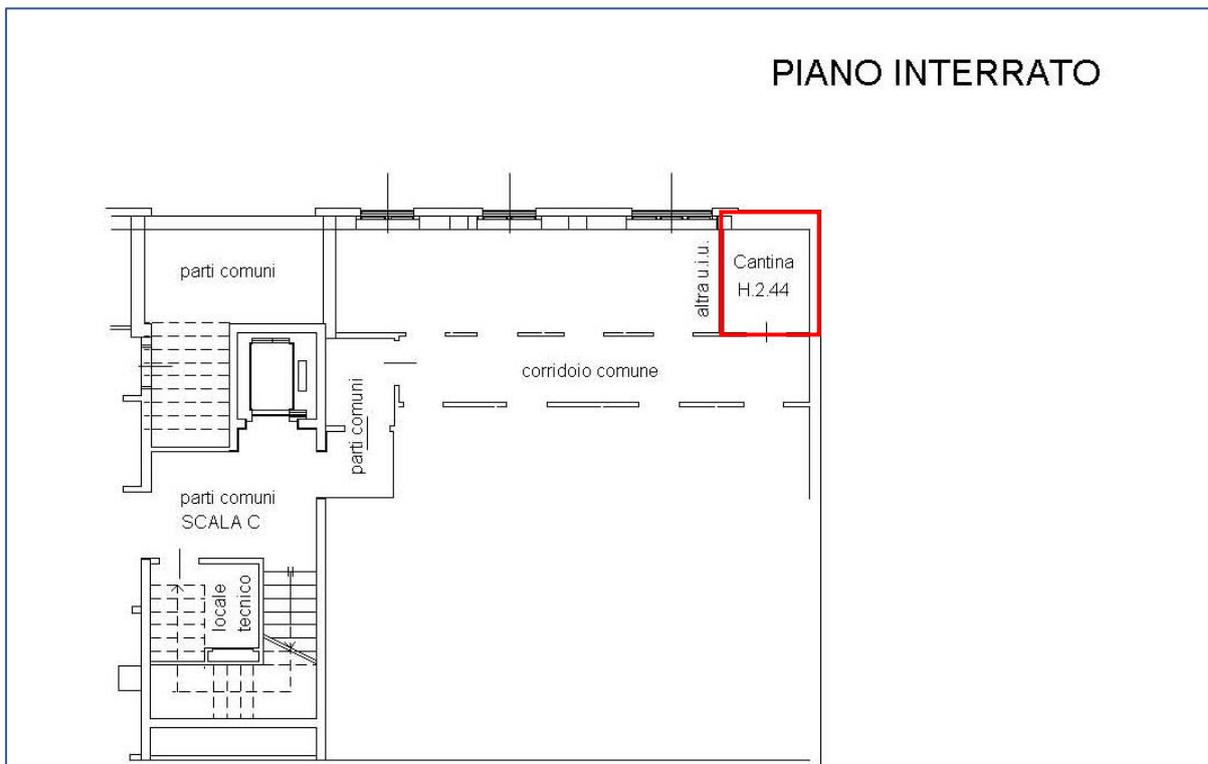


Figura 9 – Estratto planimetria catastale – Cantina

Corpo B

La planimetria catastale risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato ed alle tavole di progetto depositate in Comune.

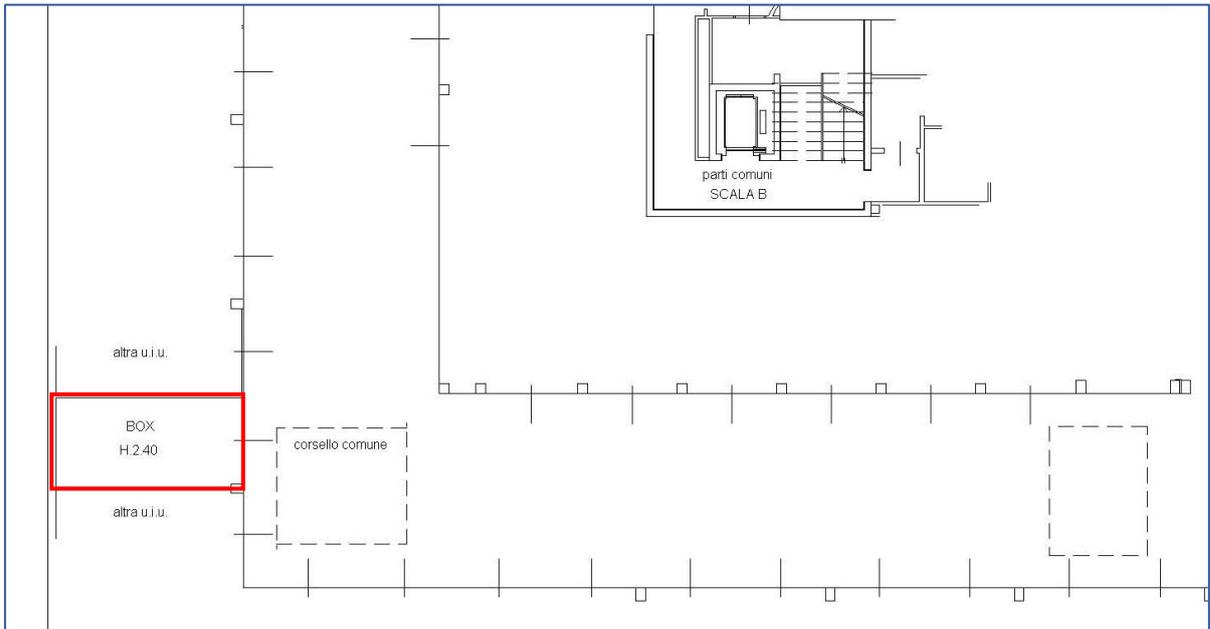


Figura 10 - Estratto planimetria catastale

Corpo C

La planimetria catastale risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato ed alle tavole di progetto depositate in Comune.

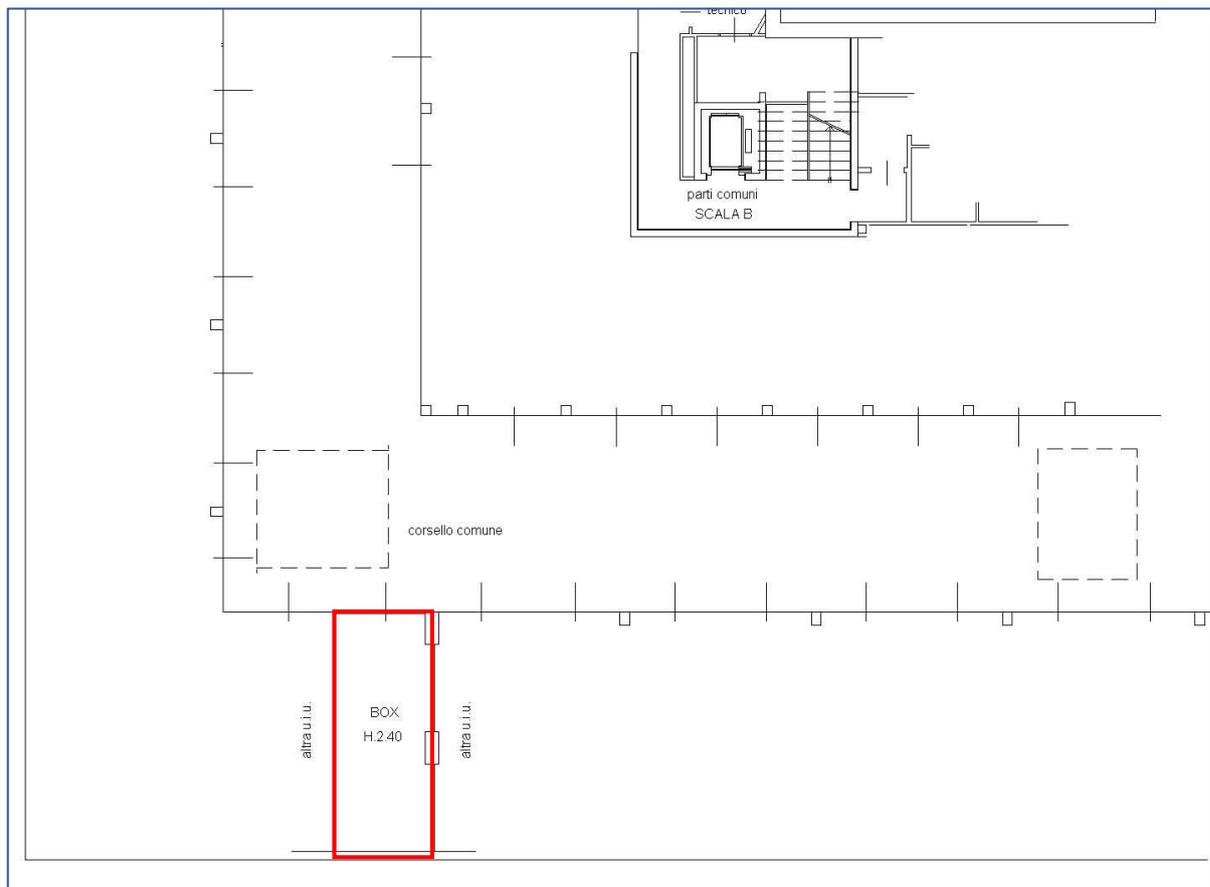


Figura 11 - Estratto planimetria catastale

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la planimetria catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla 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:

Corpo A-A1

| destinazione | Superficie esterna lorda SEL (m ²) | coefficienti | sup. commerciale lorda (m ²) |
|------------------|--|--------------|--|
| Appartamento P.4 | 114,00 | 1,00 | 114,00 |
| Balcone P. 4 | 14,00 | 0,25 | 3,50 |
| Cantina P. S1 | 6,00 | 0,25 | 1,50 |
| totale | 134,00 | | 119,00 |

Corpo B

| destinazione | Superficie esterna lorda SEL (m ²) | coefficienti | sup. commerciale lorda (m ²) |
|---------------|--|--------------|--|
| Box P. S1 | 17,00 | 1,00 | 17,00 |
| totale | 17,00 | | 17,00 |

Corpo C

| destinazione | Superficie esterna lorda SEL (m ²) | coefficienti | sup. commerciale lorda (m ²) |
|---------------|--|--------------|--|
| Box P. S1 | 22,00 | 1,00 | 22,00 |
| totale | 22,00 | | 22,00 |

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, 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 ed 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

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2023 - CORSICO - Fascia/Zona: Periferica/GIORGELLA, VIGEVANESE, TANGENZIALE. Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di:

- Abitazioni civili in stato conservativo ottimo

Valore mercato prezzo min. 2.300,00 / prezzo max. 2.700,00 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 8,20 / prezzo max. 11,00 (€/m²/mese)

- Box in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 1.100,00 / prezzo max. 1.450,00 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 4,50 / prezzo max. 6,00 (€/m²/mese)

"www.borsinoimmobiliare.it" - CORSICO - Zona GIORGELLA, VIGEVANESE, TANGENZIALE (consultazione aprile 2024).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di

- Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore mercato prezzo min. 2.067,00 / prezzo max. 2.648,00 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 6,93 / prezzo max. 8,91 (€/m²/mese)

- Box in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 1.095,00 / prezzo max. 1.285,00 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 4,86 / prezzo max. 5,68 (€/m²/mese)

Altre fonti di informazione: Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.

immobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > < Precedente 5 di 6 Successivo >




Trilocale via Maria Montessori 11, Corsico
Corsico • Via Maria Montessori

€ 235.000 | 3 locali | 73 m² superficie | 1 bagno | 1 piano | Sì ascensore

Vedi 34 foto

immobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > < Precedente 4 di 6 Successivo >




Appartamento all'asta via Maria Montessori 11, Corsico
Corsico • Via Maria Montessori

da € 297.490,00 | 4 locali | 146 m² superficie | 1 bagno | 4 piano | No ascensore

11 Foto | Planimetria | Video

Vedi 11 foto

immobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > < Precedente 3 di 6 Successivo >





Vedi 42 foto

42 Foto Planimetria FotoPlan Virtual Tour Video

 **Quadrilocale via Guglielmo Oberdan, 1, Corsico**
Corsico • Via Guglielmo Oberdan, 1

€ 415.000  4 locali  125 m² superficie  2 bagni  1 piano  Sì ascensore

immobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > < Precedente 1 di 6 Successivo >





Vedi 13 foto

13 Foto Planimetria FotoPlan Virtual Tour

 **Trilocale via Maria Montessori, Corsico**
Corsico • Via Maria Montessori

€ 330.000  3 locali  113 m² superficie  2 bagni  4 piano  Sì ascensore

9.3. Valutazione LOTTO 001

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **2.500,00 €/m²** per l'appartamento e pari a **1.000,00 €/m²** per i box.

| descrizione | sup. comm. lorda (m ²) | prezzo medio unitario di mercato (€/m ²) | valore di mercato intero (1/1) | valore di mercato di diritto e quota (1/1) |
|-------------------|------------------------------------|--|--------------------------------|--|
| Corpo A-A1 | 119,00 | € 2.500,00 | € 297.500,00 | € 297.500,00 |
| Corpo B | 17,00 | € 1.000,00 | € 17.000,00 | € 17.000,00 |
| Corpo C | 22,00 | € 1.000,00 | € 22.000,00 | € 22.000,00 |
| Lotto 1 | | | € 336.500,00 | € 336.500,00 |

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 1 **€ 336.500,00**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: -€ 16.825,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 0,00

Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6): -€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 319.675,00

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni

LIBERO € 319.675,00

arrotondato: **€ 320.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni

OCCUPATO € 255.740,00

arrotondato: **€ 256.000,00**

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 gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato e quindi non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti 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 la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano li: 19/06/2024

L'Esperto Nominato



ALLEGATI

- A. Fotografie
- B. Visure catastali storiche
- C. Planimetrie catastali
- D. Atto di provenienza
- E. Assenza contratti di locazione
- F. Ispezione ipotecaria
- G. Certificati anagrafici proprietà
- H. Accesso atti edilizi
- I. Informazioni contabili da Amministratore
- J. Regolamento di Condominio