

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 84/2021**

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Flavia Boniolo

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

**unità immobiliare in**

**Corsico- via Filippo Turati 15**



Fronte su strada



Fronte su retro

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

**Beni in : Corsico, via Filippo Turati 15**

Categoria: A3 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 18, particella 186, subalterno 129,

### Stato occupativo

#### Corpo A:

Libero/occupato dal debitore

### Contratti di locazione in essere

No, come comunicato dell' Agenzia delle Entrate

### Comproprietari

nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 105.000,00**

**LOTTO UNICO**

(Quota di 1/1 Appartamento con cantina)

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

L'unità immobiliare oggetto della procedura è parte integrante di un complesso residenziale popolare con accesso diretto da via Filippo Turati ed esattamente dal civ. 15. Il cespite in oggetto è posto al piano terzo e si compone di due locali, cucina, balcone e bagno, oltre a cantina al piano interrato. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono mediocri. La zona, semicentrale, è caratterizzata da tessuto urbano composito con presenze di residenziale, commerciale.

**Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà [REDACTED]

**1.2. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Corsico come segue: (all. 2)**

**Intestati:** [REDACTED] Proprietà per 1/1

**dati identificativi:** fg. 18 part. 186 sub. 129

**dati classamento:** Cat. A/3 -classe 2- consistenza 4 vani- superficie catastale mq 73, piano 3-S1 -R.c. 299,55

**Indirizzo:** Corsico, via Filippo Turati 15

**Dati derivanti da:** COSTITUZIONE del 25/02/1961 in atti dal 11/02/1999 FIN 98-99 (n. 81.1/1961)

**Coerenze****Appartamento**

In corpo unico da nord in senso orario: Cortile comune a due lati, proprietà di terzi a due lati, pianerottolo comune, vano scala.

**Cantina**

corridoio comune di accesso, cantina di terzi, cortile comune, altra cantina di terzi

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

nessuna

**2 DESCRIZIONE DEI BENI**

## 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Corsico

Fascia/zona: centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni popolari

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferior e superiore;

Principali collegamenti pubblici: linea 325, Z553 a circa 300 metri, tangenziale ovest a circa 4,0 km;

### Caratteristiche descrittive esterne

- costruzione ante 1967 di tipo popolare
- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco e tinteggiatura;
- accesso: da portone su strada;
- scala condominiale: a rampe con gradini in marmo e ballatoi in marmette;
- ascensore: no
- portineria: no.
- condizioni generali dello stabile: insufficienti

## 2.2. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo popolare, posta al piano terzo, composta da due locali, cucina, bagno e balcone il tutto in mediocre stato di conservazione.

### Corpo A:

#### Appartamento:

- esposizione: singola
- pareti: in mediocri condizioni, tinteggiate, ceramica nel bagno
- pavimenti: monocottura
- infissi esterni: in legno con tapparelle
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: assenti
- imp. citofonico: si;
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico/sanitario: centralizzato

- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e vasca condizioni scarse;
- impianto di condizionamento: non presente;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri

### 2.3. Breve descrizione della zona

semicentrale con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale prevalentemente di tipo popolare. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta buono.

### 2.4. Certificazioni energetiche:

Da una verifica effettuata presso il catasto energetico, l'unità è risultata dotata della certificazione energetica Codice identificativo APE1509300094611 Registrato il 24/11/2011 Valido fino a 24/11/2021 – Note APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

### Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)

Non reperita

### 2.5. Certificazioni di idoneità statica

Non reperito

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Libero/occupato dal debitore

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente ha richiesto informazioni all'Agenzia delle Entrate la quale ha risposto che non esistono contratti di locazione a nome del debitore in qualità di dante causa **(all. 3):**

## 4 PROVENIENZA (all. 4)

### 4.1. Attuali proprietari

con atto di compravendita a firma notaio Zanardi Stefano di Milano rep. 65026/9103 del 15-05-2012, trascritta a Milano 2 in data 25-05-2012, ai nn. 53651/36509 – [REDACTED]  
[REDACTED]

#### 4.2. Precedenti proprietari

con atto di compravendita a firma notaio Gasparro Francesca rep. 5866 del 27-06-2001, trascritta a Milano 2, in data 12-07-2001, ai nn. 76163/48937 – **il signor Benazzi Giovanni Carlo comprava l'unità immobiliare in oggetto dalla società VA.PO.srl signor GIANDELLI Aldo;**

con atto di compravendita a firma notaio Cesare Gallavresi rep. 16740/59911 del 23-07-1956, trascritta a Milano 2, in data 22-08-1956, ai nn. 33120/28079 – **la società VA.PO srl-** comprava l'area su cui sorge il fabbricato;

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (**all. 5**) alla data del 12-01-2021 si evince: non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

#### 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**

Nessuno

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria:** derivante da mutuo, iscritta presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 25-05-2012 ai nn. 53652/8937 a favore BANCA POPOLARE DI MILANO S.C.A.R.L. contro [REDACTED]

Capitale € 72.000,00. Ipoteca € 108.000,00.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** trascritto il 10-03-2021 ai nn. 32024/21364 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Milano Repertorio 589 del 23-01-2021 **contro** [REDACTED]

- **Altre trascrizioni**

nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio De Rosa, che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 6)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato Corsico, via Filippo Turati 15: Appartamento Millesimi Proprietà 32,40

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021/2022: € 2.900,00 circa

Come da titolo esecutivo sono scadute spese ordinarie per un importo pari ad € 15.731,00. Sono state deliberate spese straordinarie Superbonus 110% ma ancora non ripartite  
Non sono rilevate problematiche strutturali  
Certificato di Idoneità statica: non presente

### 6.2 Spese di gestione condominiale

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

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

si

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in epoca ante il 1967.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

### 6.5 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

**Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

## 8 CONSISTENZA

**7.3 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 e cantina	mq.	73,0	100%	73,0
		<b>73,0</b> mq. lordi		<b>73,0</b> mq. commerciali

**8.3 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.

**8.4 Fonti d'informazione**

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) -

2° semestre 2021 - Zona B1-Centrale/ALZAIA TRIESTE, VITTORIO EMANUELE, RESISTENZA

che dà quotazioni da € 1.350 a € 1.700 (abitazioni di tipo economico normali)

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: 2021

Zona: Alzaia Trieste, Vittorio Emanuele, Resistenza

valore di compravendita prezzo min. 1.800,00 / prezzo max. 2.250,00 (Euro/mq)

F.I.M.A.A.

Periodo 2-2021 Città di Corsico- centrale

Appartamenti vecchi o da ristrutturare min 1.250 max 1.600

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

Via Turati- piano 2 senza ascensore mq 100 € 209.000(€/mq 2.090,00)

Via Turati 60- piano 2-3 ristrutturato senza ascensore mq 118+ P.A. € 330.000(€/mq 2.796,00)

Via Turati 6- piano 3 ristrutturato senza ascensore mq 70 € 140.000(€/mq 2.000,00)

### 8.5 Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare piano terzo, con cantina	73	€ 1.600,00	€ 116.800,00

### 8.6 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

• <b>VALORE LOTTO UNICO</b>	€ 116.800,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.840,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-€ 6.000,00
<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO quota di 1/1</b>	€ 104.960,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 105.000,00</b>

**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 forfetario 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

Non risultano contratti di locazione

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

La tipologia di immobile non si presta ad una possibile suddivisione.

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 29/12/2021

l'Esperto Nominato  
Geom. Michele Bonanzinga

**ALLEGATI**

- 1) Fotografie interne/esterne
- 2) Identificativi catastali dei beni
- 3) Ispezione Agenzia delle Entrate- Locazioni
- 4) Atto di provenienza
- 5) Visure ipotecarie/catastali aggiornate
- 6) Estratto conto spese condominiali- Mail dell'Amministrazione
- 7) Planimetria catastale