

**TRIBUNALE DI MILANO**  
TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata  
(Corsico)**

**Italfondionario SPA**

Contro



N. Gen. Rep. **75/2020**

**LOTTO UNICO**

**Giudice: Dott.ssa Marianna Galioto**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini**

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379  
Iscritto all'Albo del Tribunale civile di Milano al n. 10410 e penale al n. 1163  
P.IVA N. 03460420965

con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12

Telefono 02 90003803

e-mail: [anita@temellinistudio.it](mailto:anita@temellinistudio.it)



## SINTESI DELLA RELAZIONE RGE 75/2020

Piena proprietà di **appartamento ad uso abitazione con cantina** sito in Corsico, via Vincenzo Monti n°38. Composto da tre locali oltre disimpegno, cucina e servizi al piano 1-S1.

A. Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

proprietà per 1/2 in comunione dei beni  
proprietà per 1/2 in comunione dei beni

**Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:** via Vincenzo Monti; proprietà di terzi; ballatoio comune; proprietà di terzi.

**Coerenze della cantina da nord in senso orario:** via Vincenzo Monti; proprietà di terzi; corridoio comune; proprietà di terzi.

**Nota:** le coerenze indicate nell'atto di provenienza non sono corrette in quanto prendono come riferimento dati catastali oggi non più esistenti.

DATI CATASTALI CORSICO – VIA VINCENZO MONTI N.38									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons	Rendita	Via	Intestati
18	415	44	A/4	5	1-S1	5 VANI	€ 348,61	Vincenzo Monti, 38	

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con cantina	mq 79,00	€ 1.870,00	€ 147.730,00

**Stato di possesso:** Alla data dell'accesso, l'immobile risultava occupato dalla debitrice, [REDACTED]

[REDACTED] L'Agenzia delle Entrate comunica che si evince un solo contratto di affitto registrato c/o l'UT di Abbiategrasso il 03/07/2014 con durata sino al 01/07/2018.-Riferisce inoltre che al contratto registrato telematicamente non è stata allegata la copia dello stesso.

**Cantina:** si segnala un'errata rappresentazione grafica della cantina nella planimetria catastale, per la quale occorre rappresentare correttamente il bene come indicato a pag. 6 della relazione

**Stato civile:** nei certificati anagrafici di stato civile gli esecutati risultano aver contratto matrimonio il 18/07/2003 a Milano.

**Regolarità edilizia e catastale:** Dal confronto fra la planimetria catastale, lo stato di fatto e le pratiche edilizie si rilevano scostamenti: Occorre regolarizzare con un costo di circa 2.700,00 €.

**Giudizio di comoda divisibilità:** non divisibile

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5%	€ 147.730,00 – 5% = € 140.343,50
Spese condominiali: spettano al futuro acquirente le spese dell'anno in corso e quelle dell'anno precedente (alla data della presente relazione) circa:	€ 2.887,00
Spese tecniche di regolarizzazione	€ 2.700,00
<b>Totale</b>	<b>€ 134.756,50</b>

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile (appartamento con cantina) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 134.756,50) arrotondato	<b>Totale € 135.000,00</b>
---	----------------------------



**Bene immobile sito in  
CORSICO – VIA VINCENZO MONTI N.38  
Lotto Unico**

**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA CONTENUTA  
NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

- A. Unità immobiliare di proprietà del [redacted] e della [redacted] [redacted] ciascuno con quota di 1/2, sita a Corsico (MI), via Vincenzo Monti n.17, piano 1-S1, catasto fabbricati, foglio 18, particella 415, subalterno 44, natura A4, consistenza 4 vani.  
**N.B. si precisa che il numero civico corretto è il n. 38, i vani sono 5 e la rendita è pari ad € 348,61.**

A. Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

[redacted] nato [redacted] il [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [redacted]

[redacted] nata [redacted] il [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [redacted]

**Descrizione:**

**Fig. n.18; Mapp. n. 415; Sub. 44;** Cat A/4; classe 5, consistenza vani 5; posto al piano 1-S1; rendita € 348,61.

**Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:** via Vincenzo Monti; proprietà di terzi; ballatoio comune; proprietà di terzi.

**Coerenze della cantina da nord in senso orario:** via Vincenzo Monti; proprietà di terzi; corridoio comune; proprietà di terzi.

**Nota:** le coerenze indicate nell'atto di provenienza non sono corrette in quanto prendono come riferimento dati catastali oggi non più esistenti.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** L'immobile è sito a Corsico, cittadina posta alla periferia sud/ovest della città di Milano. La zona è a traffico modesto con discreta presenza di parcheggi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** zona a carattere residenziale e commerciale.

**Servizi offerti dalla zona:** Supermercato (buono), farmacia comunale (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), cinema (discreto), aree verdi (ottimo), parco giochi (ottimo), municipio (ottimo), carabinieri comando Compagnia Corsico (buono), Polizia Locale Comando Corsico (buono), asilo nido (ottimo), scuola dell'infanzia (ottimo), scuola primaria (ottimo), scuola secondaria primo grado (ottimo), scuola secondaria secondo grado (buono), ospedale (buono).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** La fermata dell'autobus linea 320/325 che collega alla metropolitana linea 1 "Bisceglie" dista circa 350m.

**3. STATO DI POSSESSO**

**Stato di possesso:** alla data dell'accesso, l'immobile risultava occupato dalla debitrice, [redacted]

L'Agenzia delle Entrate comunica "in capo ai [redacted] nata [redacted] il [redacted] - C.F. [redacted] e [redacted] nata [redacted] il [redacted] - C.F. [redacted] si evince un solo contratto di affitto registrato c/o l'UT di Abbiategrasso il 03/07/2014 al numero 1623 serie 3T".



L'agenzia delle entrate riferisce che al contratto registrato telematicamente non è stata allegata la copia dello stesso. (Durata del contratto dal 02/07/2014 al 01/07/2018).

**Stato civile:** nei certificati anagrafici di stato civile gli esecutati risultano aver contratto matrimonio il 18/07/2003 a Milano.  
(Cfr. All. A)

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

(Cfr. All. B)

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

**1 - Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, contro [redacted] a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena**, atto a firma del dott. [redacted] (notaio in Monza) in data 16/07/2008 al Rep. 120216/45071, iscritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **23/07/2008** ai nn. **97838/24520**

Importo capitale: € 160.000,00

Importo ipoteca: € 320.000,00

Gravante per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- Fg. 18, mapp. 415, sub. 44, abitazione di tipo popolare

###### 4.2.2. Pignoramenti:

**2 - Pignoramento:** derivante da atto di precetto contro [redacted] a favore di **Siena NPL 2018 S.R.L.**, atto a firma del Tribunale di Milano in data 06/02/2020 al Rep. 725, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **17/07/2020** ai nn. **76597/47880**

Gravante per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- Fg. 18, mapp. 415, sub. 44, abitazione di tipo popolare

(Cfr. All. B)

###### 4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

##### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** Dal confronto fra l'ultima pratica edilizia depositata e lo stato di fatto si rilevano scostamenti (Cfr. Cap. 7 e All. D).

**4.3.2. Conformità catastale:** Dal confronto fra la planimetria catastale e lo stato di fatto si rilevano scostamenti, in particolare la rappresentazione della cantina (Cfr. Cap. 7 e All. D).

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali ordinarie annue

€ 1.443,40 circa

Spese condominiali ordinarie insolute alla data della relazione:

€ 14.732,66

Spese condominiali straordinarie già deliberate in rate mensili: spettano al futuro acquirente n. 30 rate mensili da € 209,98 e n. 1 rata mensile da € 193,83 per lavori straordinari già effettuati sull'immobile.



Spese condominiali straordinarie insolute alla data della relazione: € 9.659,13 (dal 20/04/2019)

Atti ablativi: non si ha notizia

Cause in corso:

attualmente il condominio ha in corso un contenzioso legale con un condomino per il pagamento delle spese condominiali;  
(Cfr. All. A)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

3 - [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] acquistano da [redacted] la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. [redacted] (notaio in Monza) in data 16/07/2008 al Rep. 120215/45070, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **23/07/2008** ai nn. **97837/55050**.

Riferito a:

- Fg. 18, mapp. 415, sub. 44, abitazione di tipo popolare

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

4 - Accettazione tacita di eredità: (riferita alla nota n. 7) contro [redacted] a favore di [redacted] atto a firma del Dott. [redacted] (notaio in Monza) in data 16/07/2008 al Rep. 120215, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **12/08/2021** ai nn. **124724/84932**

Riferito a:

- Fg. 18, mapp. 415, sub. 44, abitazione di tipo popolare

5 - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE: [redacted] riceve da [redacted] la quota di ½ del diritto di proprietà, in forza di certificato di denunciata successione a firma dell'Ufficio del registro in data 10/01/2008 al Rep. 53/2008/8, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **12/10/2009** ai nn. **133949/84208**.

Riferito a:

- Fg. 18, mapp. 415, sub. 44, abitazione di tipo popolare

6 - Accettazione tacita di eredità: (riferita alla nota n. 5) contro [redacted] a favore di [redacted] atto a firma del Dott. [redacted] (notaio in Monza) in data 16/07/2008 al Rep. 120215/45070, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **23/07/2008** ai nn. **97836/55049**

Riferito a:

- Fg. 18, mapp. 415, sub. 44, abitazione di tipo popolare

7 - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE: [redacted] e [redacted] ricevono da [redacted] la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà, in forza di certificato di denunciata successione a firma dell'Ufficio del registro in data 04/09/2002 al Rep. 11478/94, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **05/05/2003** ai nn. **69903/44114**.

Riferito a:

- Fg. 18, mapp. 415, sub. 44, abitazione di tipo popolare

**N.B. in tutte le note il numero civico riportato è errato. Il civico corretto è il n. 38**  
(Cfr. All. B)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:



L'edificio è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967.

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Corsico, sono stati reperiti i seguenti documenti:

- **Nulla Osta n° 124/1929 del 08/07/1930** per "costruzione di una casa popolare (per un primo lotto di n.48 locali)" e relativa abitabilità del 31/01/1931;
- **Nulla Osta del 16/05/1931** per "costruzione del secondo lotto di locali in via Vincenzo Monti" e relativa abitabilità del 03/11/1931;
- **Nulla Osta prof. gen. 1867 del 03/03/1954** per "ampliamento della casa di civile abitazione in via Vincenzo Monti n.38" e relativa autorizzazione di abitabilità del 04/05/1955;
- **Licenza Edilizia prof. gen. 13609 del 09/10/1981** per "esecuzione dei lavori edili inerenti all'apertura di n.4 finestre di areazione dei servizi ai vari piani della casa d'abitazione, sul frontespizio verso corte, e al rivestimento con intonaco plastico "graffiato" di colore grigio sul frontespizio stesso, previo rifacimento dell'intonaco di sottofondo";
- **DIA PG 20741 del 25/11/2008**, pratica n. 259/08 per "demolizione e costruzione tavolati per nuova definizione dell'assetto distributivo; rifacimento pavimentazione e rivestimenti; adeguamento impianto elettrico ed idrico-sanitario.

Dal confronto fra la planimetria catastale, l'ultima pratica edilizia depositata e lo stato di fatto si rilevano alcuni scostamenti: sono diverse le larghezze dei locali cucina e wc e manca l'indicazione di un pilastro.

Il futuro aggiudicatario dovrà inoltre verificare la correttezza dei Rapporti Aeroilluminanti della cucina e del bagno.

**Sulla Cantina:** si segnala un'errata rappresentazione grafica della cantina nella planimetria catastale, per la quale l'esperto e il custode nominati hanno avviato un accurato approfondimento per capire se la cantina assegnata al bene oggetto del presente procedimento espropriativo fosse quella indicata dalla debitrice, all'atto del sopralluogo. Ne deriva, attraverso la lettura della planimetria allegata dell'atto di compravendita notaio [redacted] del 22/04/1956 al n. 25044/7804 di rep. nonché al rilievo geometrico eseguito dalla scrivente che la cantina visitata è quella assegnata. Occorre tuttavia rappresentare correttamente il bene nella planimetria catastale come indicato di seguito.

Al fine di ottenere la regolarità edilizio - urbanistica occorre dichiarare la situazione come rilevata nello stato di fatto, presentando al comune di Corsico, ufficio tecnico, una pratica in sanatoria e corrispondere una sanzione che verrà quantificata dall'Ufficio Tecnico. Inoltre si deve presentare un Docfa all'agenzia delle entrate per la corretta rappresentazione della cantina.

Si espone un'ipotesi di esborso per la regolarizzazione, che andrà comunque verificato dal futuro acquirente:

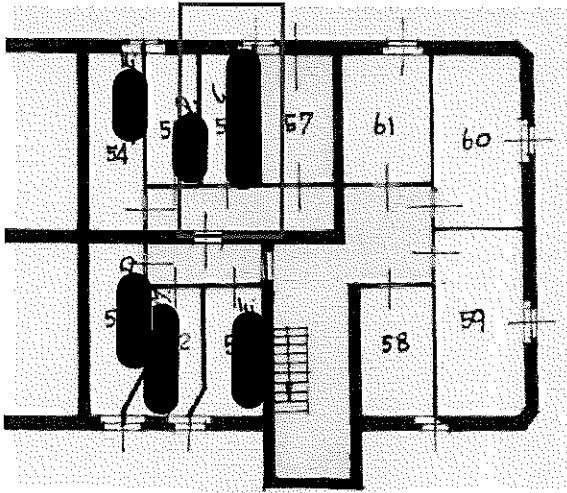
Pratica comunale e catastale (docfa)

Costo del tecnico:	€ 1.500,00 circa oltre accessori di legge
Spese circa	€ 200,00
Sanzione circa	€ 500,00 min; € 1.000,00 max
Totale	€ 2.200,00 min; € 3.2000,00 max

**Importo medio € 2.700,00**

(Cfr. All. D)



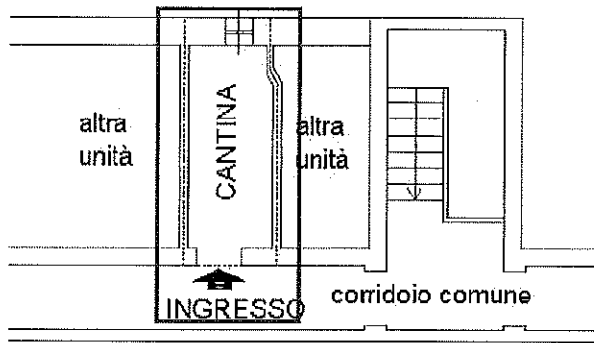


ESTRATTO PLANIMETRIA PIANO CANTINE

DA ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO [REDACTED] DEL 22/04/1956 AL N. 25044/7804 DI REP.

(CFR. ALL. B)

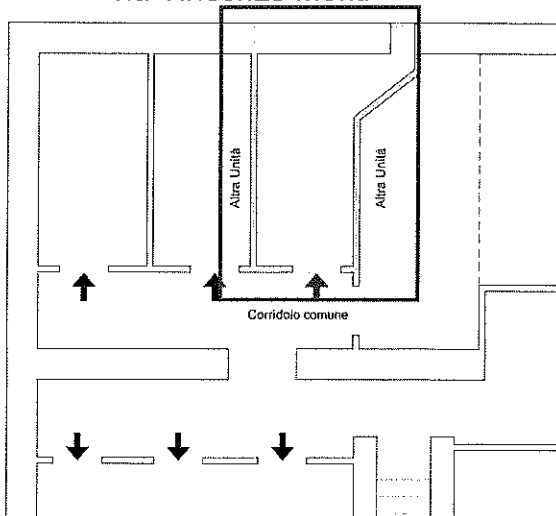
Via Vincenzo Monti



ESTRATTO PLANIMETRIA PIANO CANTINE DA CATASTO (ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA CANTINA E DELLA SCALA)

(CFR. ALL. D)

via Vincenzo Monti



ESTRATTO PLANIMETRIA PIANO CANTINE DAL RILIEVO ESEGUITO DAL CTU IN DATA 02/02/2022



## Descrizione immobile di cui al punto A

A. Piena proprietà di **appartamento ad uso abitazione con cantina** sito in Corsico, via Vincenzo Monti n°38. Composto da tre locali oltre disimpegno, cucina e servizi al piano 1-S1.  
 L'edificio è stato costruito anteriormente al 1967.  
 L'appartamento ha un'altezza interna di circa 3,25 m.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Raggiagliata	Esposizione	Condizioni del bene
<b>Piano 1</b>					
Appartamento	mq 76,91	1	mq 76,91	Nord-Sud	Buone
<b>Piano S1</b>					
Cantina	mq 6,40	0,30	mq 1,92		
<b>Totale</b>			mq 78,83		
<b>Sup. Raggiagliata Totale</b>			<b>Arr. 79,00</b>		

### Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciuta
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Travi (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	tipologia: a falde
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: a battente in legno tamburato condizioni: discrete
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: alluminio doppio vetro condizioni: buono stato
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: intonaco + tinteggiatura condizioni: buono stato
<i>Pareti (interne):</i>	ubicazione: in tutti i locali materiale: muratura condizioni: lo stato delle pareti è discreto, sono necessari interventi di tinteggiatura.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina tipologia: ceramica di colore rosa (dietro al piano di lavoro)





	ubicazione: bagno tipologia: ceramica di colore azzurro (h.210 cm)
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno tipologia: piastrelle in ceramica di colore azzurro ubicazione: soggiorno, cucina, disimpegno e camere tipologia: laminato plastico a doghe con finitura effetto ciliegio.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta doppia, esterna in legno ed interna in alluminio e vetro.
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	presente
<i>Antifurto:</i>	assente
<i>Gas (impianto):</i>	presente, per uso cucina (non funzionante)
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: collegata alla rete pubblica condizioni: non conosciute
<i>Telefonico (impianto):</i>	presente
<i>Citofonico (impianto):</i>	presente audio citofono
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: lavello e apparecchi sanitari condizioni: non conosciute certificazioni: non conosciute, bagno completo di apparecchi sanitari (vasca da bagno, lavandino, WC e bidet)
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con termosifoni a parete condizioni: non conosciute
<i>Scala interna:</i>	assente
<i>ascensore:</i>	assente
<i>Condizionamento:</i>	assente
<i>Cantina</i>	presente (durante il sopralluogo è stata visionata una cantina non corrispondente a quella presente sulla planimetria catastale)



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Il criterio di stima si basa sul metodo sintetico – comparativo, mediante l'analisi delle seguenti fonti di riferimento e di informazione.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Corsico
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del Comune di Corsico
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2021 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2021

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con cantina	mq 79,00	€ 1.870,00	€ 147.730,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 147.730,00 – 5% =  
€ 140.343,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: Nessuna

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Spese condominiali: spettano al futuro acquirente le spese dell'anno in corso e quelle dell'anno precedente (alla data della presente relazione) circa: € 2.887,00

Spese tecniche di regolarizzazione € 2.700,00

Totale € 134.756,50

**Giudizio di comoda divisibilità:** non divisibile



### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile (appartamento con cantina) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 134.756,50) arrotondato	<b>Totale € 135.000,00</b>
---	----------------------------

Zibido San Giacomo, 16.02.2022

L'esperto  
Arch. ANITA TEMELLINI

#### ALLEGATI:

- AII. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
- AII. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- AII. C** Fotografie immobile
- AII. D** Visure catastali e pratiche edilizie

