

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 345/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità immobiliare in Corbetta (MI) in via Trento 7



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Corbetta (MI)

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 8, particella 276 e foglio 8, particella 277, subalterno 4 (graffati)**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Contratti di locazione in essere

Non risultano contratti di locazione depositati presso l'Agenzia delle Entrate.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: € 190.000,00



2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Corbetta (MI).

Fascia/zona: centrale/CORBETTA.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili ed economiche.

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

Importanti centri limitrofi: Milano, Magenta, Abbiategrasso.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio.

Traffico: limitato con parcheggi normali.

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 1.500 mt dal passante ferroviario S6 Corbetta - Santo Stefano Ticino.

Collegamento alla rete autostradale: circa 3 km dalla Autostrada A4 Torino-Trieste e circa 10 Km dalla Tangenziale Ovest Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

L'edificio, di due piani fuori terra, affacciato su strada e su cortile di proprietà ed in aderenza ad altri fabbricati sugli altri due lati, presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in mattoni pieni;
- Copertura inclinata a falde con coppi in laterizio;
- Facciata in intonaco tinteggiato di colore giallo;
- Accesso: portoncino in legno;
- Ascensore: non presente;
- Portineria: non presente;
- Condizioni stabile: mediocri.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Abitazione indipendente di tipo economico, posta al piano terra e primo, collegati da scala interna, composta al piano terra da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, un locale caldaia, un vano sottoscala, un cortile di proprietà con fabbricato adiacente con rustico, tettoia, lavanderia e wc, e al primo piano da un disimpegno, tre camere, un bagno, un ripostiglio e un balcone, affacciato su strada.

Abitazione (piano terra e primo piano):

- esposizione: doppia est-ovest;
- pareti: intonacate e tinteggiate di colore sia chiaro che scuro; in ceramica di tonalità chiara nei bagni (sino ad H=160 cm al piano terra e H=215 cm al primo piano) e in cucina (sino ad H=160cm);
- soffitti: intonacati e tinteggiati di colore chiaro;
- pavimenti: in legno (soggiorno e cucina), in piastrelle di ceramica di tonalità scura (disimpegno al piano terra, ripostiglio al primo piano e bagni), in marmette di graniglia di tonalità chiara (vano sottoscala, camere e disimpegno al primo piano) e in battuto di cemento di colore grigio (locale tecnico e balcone);



- infissi esterni: finestre e portafinestre in legno, con vetro singolo e tinteggiati di colore bianco, e in acciaio (su giardino di proprietà e su locale caldaia), con vetro singolo e tinteggiati di colore ottone; avvolgibili in legno tinteggiati di colore marrone;
- porta d'accesso: in legno, del tipo semplice non blindata;
- porte interne: in legno e vetro, tinteggiati di colore noce (al piano terra) e bianco (al primo piano);
- servizio igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e vasca (piano terra e primo piano); in una camera al primo piano è presente un punto acqua con lavabo;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: autonomo con alimentazione a metano e termosifoni in ghisa;
- impianto gas: sottotraccia con alimentazione a metano;
- impianto di condizionamento: non presente;
- acqua calda sanitaria: prodotta dal caldaia in locale tecnico;
- altezza dei locali: fino a m. 3,10 circa al piano terra, fino a m. 3,00 circa al primo piano;
- condizioni generali dell'abitazione: mediocri.

Rustico di pertinenza (piano terra)

- esposizione: unica nord;
- pareti: intonacate al rustico di colore grigio; in ceramica di tonalità chiara nel wc (sino ad H=140cm);
- soffitti: intonacati al rustico di colore grigio;
- pavimenti: in battuto di cemento di colore grigio;
- infissi esterni/porta d'accesso: in ferro e vetro, tinteggiati di colore scuro e vetri singoli (rustico e lavanderia) e in legno, tinteggiati di colore marrone (wc);
- porte interne: in ferro e vetro, tinteggiata di colore chiaro e vetri singoli (tettoia);
- impianti: assenti e/o ammalorati;
- altezza dei locali: fino a m. 2,40 circa;
- condizioni generali del rustico: pessime.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene è un edificio residenziale ubicato in zona centrale della città, in un'area con una media densità abitativa, caratterizzata da una edilizia mista di tipo civile ed economica, con condomini di quattro/cinque piani fuori terra e case indipendenti bifamiliari e ville/villini di due/tre piani fuori terra, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un abitazione di due piani fuori terra, collegati da scala interna, avente tipologia di casa indipendente con giardino esclusivo e rustico di pertinenza, realizzato presumibilmente nella prima metà del secolo scorso ed ampliato e modificato nei successivi anni '60/'70.

Il traffico è sostenuto ed i parcheggi sono normali; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada di via Trento al civico 7.



cessazione tacita di eredità del [redacted] per atto del Notaio Letterio Scordo del 12/06/2012 rep. n. 13355, raccolta n. 11318, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Pubblicità Immobiliare di Pavia, ai nn. 9997/6969 del 27/06/2012;

- La quota di 2/3 della proprietà a favore di [redacted] in comunione con il marito [redacted], per acquisto con atto in autentica Notaio Mario Grossi in data 05/12/1985, rep. n. 37331, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Abbiategrasso (MI) in data 23/12/1985 al n. 1614, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Servizi Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 03/01/1986 ai nn. 32/24.
- La quota di 1/3 della proprietà a favore di [redacted] per atto di divisione a rogito del Notaio Emilio Ferrari del 24/07/1959 rep. n. 17040, raccolta n. 5839, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Magenta al n. 216, mod. 1, vol. 109 del 01/08/1979.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Giulia Barbagallo di Castelvetro (TP) alla data del 14/04/2021 e a seguito dell'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 2, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 14/05/2021 (**All. 4**) si evince che:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna.

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

- **Iscrizioni**
Ipoteca volontaria attiva, iscritta all'Agenzia delle Entrate - Pavia il 27/06/2012 ai nn. 9998/1592 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Letterio Scordo in data 12/06/2012, repertorio 13356/11319, a favore di [redacted], con sede in Milano, Codice fiscale [redacted] entro [redacted].
Importo ipoteca € 300.000,00 di cui € 200.000,00 di capitale con durata vincolo 30 anni.
- **Pignoramenti**
Pignoramento del 29/06/2017, atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, repertorio 20452, trascritto il 12/09/2017 all'Agenzia delle Entrate - Pavia ai nn. 14873/9716 derivante da atto esecutivo o cautelare, contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted] sede in Milano (MI), Codice fiscale [redacted].
Pign. omento del 26/03/2021, atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, repertorio 4467, trascritto il 08/04/2021 all'Agenzia delle Entrate - Pavia ai nn. 6574/4486 derivante da atto esecutivo o cautelare, contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted] con sede in [redacted] (MI), Codice fiscale [redacted].



fiscale

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 - CONDOMINIO

Per l'immobile non risulta costituito il Condominio, dunque non vi sono spese amministrative, né millesimi di pertinenza e riscaldamento.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: nessuna.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali, se necessarie.

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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non è presente Condominio.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato e la tipologia edilizia-costruttiva riconducono alla costruzione avvenuta in data anteriore al 1967, come peraltro dichiarato nell'atto di compravendita e come da autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Corbetta (MI).

Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Corbetta, approvato con delibera del C.C. n. 21 del 13/04/2016, nel Tessuto urbano consolidato (TUC), in "Ambito a carattere prettamente residenziale - Città compatta", come individuato alla Tav. PdR 3.a, e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

In particolare, come previsto nella relazione del PdR al punto 1.4, per il fabbricato è previsto l'indice fondiario pari a 0,70 mq/mq con possibilità di provvedimento abilitativo diretto (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività); inoltre il fabbricato è soggetto alle indicazioni dell'Art. 16 e della Scheda d'Ambito n. 1 del Piano delle Regole (**All. 6**).



L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile ricade in è assoggettato ai seguenti vincoli:

- Classe geologica: Classe 2 - Aree pianeggianti del livello fondamentale della pianura.
- Classe sismica: Zona 4 con PLS Z2a (Zona con terreni di fondazione saturi particolarmente scadenti)

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 6):

- Nulla osta edilizio n. 2228 del 26/05/1964.

La pratica edilizia è stata presentata dal Sig. _____ in data 15/04/1964 e le opere oggetto di intervento hanno riguardato "l'ampliamento di casa d'abitazione".

- Licenza Edilizia n. 2228, protocollo n. 4383 del 09/11/1972 a seguito Nulla osta per opere edilizio n. 4383 del 02/11/1972.

La pratica edilizia è stata presentata dal Sig. _____ in data 25/09/1972, protocollo n. 9298/T del 17/10/1972, e le opere oggetto di intervento hanno riguardato "l'apertura di una finestra".

- Licenza Edilizia n. 4810, protocollo n. 8819 del 02/11/1973.

La pratica edilizia è stata presentata dal Sig. _____ in data 08/10/1973, protocollo n. 8819/T del 09/10/1973, e le opere oggetto di intervento hanno riguardato "l'apertura di una finestra - Rinnovo di licenza Edilizia".

- Comunicazione di Inizio Attività per opere di Manutenzione Straordinaria (C.I.A.) n. 46, protocollo generale n. 9526 del 05/04/2012.

La pratica edilizia è stata presentata dalle _____ e le opere oggetto di intervento hanno riguardato la "demolizione dei tavolati interni della zona soggiorno, nuova formazione di wc e locale caldaia, senza apportare modifiche alla facciata".

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'abitazione risultava non conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso Comune di Corbetta, per una diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità consistono nella errata rappresentazione della scala interna nello sbarco al primo piano e nella diversa conformazione del disimpegno al primo piano e costituiscono incongruenza tra lo stato di fatto e la planimetria dell'ultimo titolo edilizio assentito.

Tali difformità sono sanabili mediante la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria per opere interne, da depositare presso il Comune di Corbetta.

Costi stimati: € 1.500,00, escluse eventuali sanzioni amministrative.

Per tali difformità dunque non si dichiara la conformità edilizia, fermo restando la responsabilità del progettista per le dichiarazioni di conformità in materia urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria, impiantistica e di barriere architettoniche.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'abitazione risultava non conforme alla planimetria catastale depositata in data 08/05/2012 e corrispondente alla planimetria dell'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Corbetta. Tuttavia, stante la natura e la tipologia delle difformità edilizie suindicate, che non variano il numero dei vani e la rendita catastale stessa, dunque trascurabili ai fini catastali, appare non necessario provvedere ad un aggiornamento catastale.

Pertanto si dichiara la conformità catastale, fermo restando la facoltà di depositare, a seguito della regolarizzazione edilizia succitata, un nuovo aggiornamento catastale DOCFA.



8 - CONSISTENZA**8.1. 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
abitazione PT	mq.	85,0	100%	85,0
abitazione P1	mq.	87,0	100%	87,0
balcone	mq.	3,0	33%	1,0
rustico	mq.	24,0	25%	6,0
giardino	mq.	45,0	10%	4,5
		244,0		183,5
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA**8.2. 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.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 – EVS.1 di TEGoVA).

8.3. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2020

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Corbetta (MI)

Fascia/Zona: centrale/INTERO CENTRO URBANO



Codice zona: B1

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Tipologia: abitazioni economiche

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.200,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.400,00

Tipologia: ville e villini

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.500,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.750,00

Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia 1/2020 - I° Semestre 2020 - TeMA MILANO

Periodo: 2° semestre 2020

Provincia - Settore: OVEST

Sub-zona: Centro

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 600,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 850,00

Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30anni), ristrutturati, epoca e di pregio

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 850,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.350,00

NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.

Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo I° semestre 2021 - Annunci immobiliari

Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 21/05/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/80905115/> (Legal Case)

Descrizione: Attico

Indirizzo: Via Trento

Superfici principali e secondarie: 164 mq

Stato conservativo: buono

Prezzo richiesto: € 299.000,00 pari a €/mq 1.823,17

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 269.100,00 pari a €/mq 1.640,85

Comparativo 2



Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data rilevazione: 20/04/2021
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/87433252/> (Studio Pantaleo)
 Descrizione: Villa unifamiliare
 Indirizzo: Piazza delle Giostre
 Superfici principali e secondarie: 180 mq
 Stato conservativo: normale
 Prezzo richiesto: € 320.000,00 pari a € 1.777,77
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: € 288.000,00 pari a €/mq 1.600,00

Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data rilevazione: 01/10/2020
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/46595461/> (Pensocasa)
 Descrizione: Villa q schiera
 Indirizzo: Via Giuseppe Verdi
 Superfici principali e secondarie: 195 mq
 Stato conservativo: normale
 Prezzo richiesto: € 347.000,00 pari a €/mq 1.779,48
 Sconto trattativa: 10%
 Prezzo: € 312.300,00 pari a €/mq 1.601,53

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq 1.100,00**.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-lunghi.

8.4. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	183,5	€ 1.100,00	€ 201.850,00
				€ 201.850,00

8.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.



• VALORE LOTTO 001	€ 201.850,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 10.092,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.500,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 190.257,50
arrotondato	€ 190.000,00

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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

L'immobile si presenta in mediocri condizioni manutentive, in particolare per ciò che riguarda il piano terra, sia internamente, stante la presenza in più vani di umidità di risalita, sia esternamente, stante il pessimo stato di conservazione del rustico e del giardino di pertinenza: al proposito andranno previsti adeguati interventi di ripristino, di tipo edilizio ed impiantistico.

Si segnala la necessità di provvedere alla regolarizzazione edilizia, mediante la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria presso il Comune di Corbetta, con eventuali sanzioni amministrative da determinarsi.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella 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 e-mail **(All. 9)**.

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 osservanza.

Milano, lì 15/06/2021

l'Esperto Nominato
Arch. Fabio Ugo Ramella



ALLEGATI

Allegato 1 - Fotografie;

Allegato 2 - Documentazione catastale;

Allegato 3 - Titolo di provenienza;

Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;

Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;

Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Corbetta (MI);

Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;

Allegato 8 - Attestato di Certificazione Energetica;

Allegato 9 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

