

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG1194/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Corsico Via Galileo Galilei 13 -15/A



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Corsico Via Galileo Galilei n. 13

Categoria: **A/2** [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 24, particella 376, subalterno 5

Bene in Corsico Via Galileo Galilei n. 15/A

Categoria: **C/6** [Box]

Dati Catastali: foglio 24, particella 376, subalterno 7

Bene in Corsico Via Galileo Galilei n. 15/A

Categoria: **C/6** [Box]

Dati Catastali: foglio 24, particella 376, subalterno 8

Bene in Corsico Via Galileo Galilei n. 15/A

Categoria: **C/6** [Box]

Dati Catastali: foglio 24, particella 376, subalterno 11

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo nell'unità immobiliare era presente la parte eseguita

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 900.000,00

da occupato: non ricorre il caso



LOTTO UNICO

(Appartamento e tre Box)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Compendio immobiliare sito in Comune di Corsico costituito da:

- a) Unità immobiliare con accesso da Via Galileo Galilei civ.13 consistente in un appartamento posto al piano terzo, composto da ingresso in ampio soggiorno, cucina abitabile, disimpegni, due bagni, camera da letto, tre balconi, con soprastanti tre locali di sgombero, bagno e balcone collegati mediante scala interna.
- b) N.3 ampi box al piano interrato con accesso da Via Galileo Galilei civ.15/A

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** del compendio immobiliare in capo al coniugato in regime di separazione dei beni.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Corsico sub. 5 (all. da 1 a 3)

Intestato:

proprietà per **1/1**

Dati identificativi: foglio 24, particella 376, subalterno 5

Dati classamento: cat. **A/2**; classe 2; consistenza 8,5 vani; rendita €. 1119,42

Indirizzo: Corsico via Galileo Galilei civ.13 P 3-4

Dati derivanti da: denuncia di variazione del 22.04.2010 prot. MI 10300454 edificazione su area urbana

1.4. Coerenze Piano Terzo/Quarto sub. 5

Appartamento: prospetto su via Cadorna – altra proprietà al mappale 366 – prospetto su cortile comune, vano scala comune e prospetto su cortile comune – altra proprietà ai mapp. 90 e 91

Locali di sgombero: via Cadorna – altra proprietà al mappale 366 – prospetto su cortile comune – altra proprietà ai mapp. 90 e 91

1.5. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Corsico sub. 7 (all. da 1 a 3)

Intestato:

proprietà per **1/1**

Dati identificativi: foglio 24, particella 376, subalterno 7

Dati classamento: cat. **C/6**; classe 5; consistenza mq.46; sup. catastale mq. 53, rendita €. 142,54

Indirizzo: Corsico via Galileo Galilei civ.15/4 P-S1

Dati derivanti da: denuncia di variazione del 22.04.2010 prot. MI 10300454 edificazione su area urbana

1.6. Coerenze piano interrato sub. 7

Box: Unità immobiliare stessa proprietà Sub. 8 e corsello comune – unità immobiliare altra proprietà - via Galilei – altra proprietà.



1.7. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Corsico sub. 8 (all. da 1 a 3)

Intestato:

per 1/1

Dati identificativi: foglio 24, particella 376, subalterno 8

Dati classamento: cat. **C/6**; classe 5; consistenza mq.17 Sup. Catastale mq.19, rendita €. 52,68

Indirizzo: Corsico via Galileo Galilei civ.15/4 P-S1

Dati derivanti da: denuncia di variazione del 22.04.2010 prot. MI 10300454 edificazione su area urbana

1.8. Coerenze piano interrato sub. 8

Box: unità immobiliare altra proprietà - corsello comune – unità immobiliare stessa proprietà Sub. 7 – altra proprietà.

1.9. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Corsico sub. 11 (all. da 1 a 3)

Intestato:

per 1/1

Dati identificativi: foglio 24, particella 376, subalterno 11

Dati classamento: cat. **C/6**; classe 5; consistenza mq.129 Sup. Catastale mq.153; rendita €. 399,74

Indirizzo: Corsico via Galileo Galilei civ.15/4 P S1

Dati derivanti da: denuncia di variazione del 22.04.2010 prot. MI 10300454 edificazione su area urbana

1.10. Coerenze piano interrato sub. 11

Box: Via Cadorna - altra proprietà mapp.366 - corsello comune, vano scala comune ed enti comuni – altra proprietà mapp.90

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Comune di Corsico

Fascia/zona: Centrale/Alzaia Trieste/Vittorio Emanuele/Resistenza

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile con la presenza di negozi al piano terreno

Destinazione: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è completamente urbanizzata dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria distante circa m 250 dal centro del paese.

Principali collegamenti pubblici: mezzi di superficie linea bus extraurbana che permette un facile collegamento con Milano. Attraverso la Via Ludovico il Moro che costeggia il Naviglio si raggiunge la prima circonvallazione di Milano distante circa 12 Km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Fabbricato condominiale edificato in data antecedente al 1967 successivamente demolito e ricostruito negli anni 2005/2010, composto da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare sviluppato su quattro piani fuori terra oltre un piano interrato.



L'Accesso al Condominio avviene attraverso l'area cortilizia adibita a giardino con piante ad alto fusto e percorsi pedonali, delimitata su strada da recinzione in muratura e portoncino d'ingresso metallico.

Alle unità immobiliari si accede dal corpo scala esterno il quale presenta basamento in c.a. e tamponamento perimetrale con struttura in alluminio e pareti vetrate. L'atrio e corpo scale presentano pavimentazione in granito e pareti intonacate e tinteggiate.

Le caratteristiche estrinseche sono definite come segue:

- struttura: muratura portante; travi e pilastri in cemento armato
- facciate: intonacate al civile e rivestite con mattoncini a vista
- copertura: a falde con manto in laterizio
- solai: in latero cemento
- serramenti esterni: in legno con doppi vetri e oscuramenti a tapparella azionati elettricamente
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: **ottime**

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 4)

Appartamento piano terzo

- esposizione: affaccio su strada a nord; ingresso dal vano scala comune e prospetto su cortile comune a sud
- porta di accesso: legno blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato
- pareti: intonacate e tinteggiate, in monocottura nel locale bagno;
- pavimenti: parquet nel soggiorno e camera da letto; monocottura in cucina e nei bagni; balconi in gress porcellanato.
- scala a vista di collegamento ai locali di sgombero; pavimento in parquet e ringhiera con corrimano metallica
- camino a visto nel locale soggiorno
- impianto citofonico: presente funzionante
- impianto elettrico: sottotraccia
- impianto idrico: presente;
- impianto termico e acqua calda sanitaria: impianto autonomo prodotto da caldaia a gas;
- bagni: attrezzati con lavabo, water, bidet e uno dei quali con doccia; sanitari e rubinetteria di pregio;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: mt 2.70
- condizioni generali: ottime

Locali di sgombero piano quarto

- esposizione: affaccio in parte su cortile comune a sud
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato
- pareti: intonacate e tinteggiate, in monocottura fino ad h.1.50 nel locale bagno;
- pavimenti: monocottura con effetto parquet in tutti i locali; balcone in gress porcellanato
- impianto elettrico: sottotraccia
- impianto idrico: presente;
- impianto termico e acqua calda sanitaria: impianto autonomo prodotto da caldaia a gas;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water, bidet e vasca; sanitari e rubinetteria di pregio;



- impianto di condizionamento: presente;
- altezza media dei locali: mt 2.07
- condizioni generali: ottime

L'Accesso ai box avviene dal civ. 15/A di Via Galileo Galilei mediante servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della proprietà di cui al mapp. 376 e a carico dei mapp. 366 e 367 del fg. 24, esercitabile con ogni sorta di veicoli sul corsello box al piano seminterrato sulla rampa di accesso e sull'area antistante la rampa di accesso adiacente alla Via Galileo Galilei.

Box piano interrato

- porta di accesso basculante: box sub. 7 e 8
- porta di accesso strutturata con portone a due battenti in ferro e vetro sub.11
- pareti e soffitti: intonacati e tinteggiati
- pavimenti: in monocottura
- impianto elettrico: a vista con punti luce;

2.4. Certificazioni energetiche

Appartamento: l'ape risulta scaduta

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non prodotte

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo nell'unità immobiliare è avvenuto in data 9.05.2023 alle ore 15,30. Lo scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stato ricevuto dalla parte esecutata, che si è dimostrata collaborativa e ha dichiarato di occupare il bene oggetto di pignoramento, nonché dal suo legale

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente quale dante causa l'esecutato come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate **(all. 5)**

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione ipotecaria (in sostituzione della certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c.) che fa fede fino al 02.02.2023 **(all.6)**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 7)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all.10/11)** risulta quanto segue:

4.1. Attuale e precedenti proprietà

per la quota di 1/1 pervenutogli per la quota di 1/4 oltre il ventennio in forza della denuncia di successione aperta il [redacted] registrata a Milano il [redacted]



E accettazione tacita di eredita con atto Notaio Claudio Malberti di Corsico del
e per la quota di ¾ oltre il
ventennio in forza della denuncia di successione apertasi il

trascritta a Milano 2 il e accettazione tacita di eredita con atto
Notaio Claudio Malberti di Corsico del

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione ipotecaria (in sostituzione della certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c.) che fa fede fino al 02.02.2023 (**all.6**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 7**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all.10/11**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Non rilevate

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Non rilevate

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Non rilevate

Eventuali note/osservazioni: ///

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziaria iscritta il 9.03.2018 ai nn. 31432/4899 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Milano in data 6.03.2018 rep. 5164

A favore: Immobiliare Cavour S.r.l. con sede in Milano C.F. 13065070156

Contro:

per la quota 1/1

Importo ipoteca € 873.000,00 di cui €. 436.234,88 di capitale

Gravante sui beni in oggetto

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il 22.12.2022 ai nn. 182385/123874 derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 10.11.2022 rep. 28684

A favore: Immobiliare Cavour S.r.l. con sede in Milano C.F. 13065070156

Contro:

per la quota 1/1

Importo pignoramento € 452.130,69 oltre interessi e spese legali

Eventuali note/osservazioni: ///



▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile e rispetto alla certificazione notarile in atti ha rilevato ulteriori formalità quali:

Trascrizione n. 117226/70066 del 30.07.2003 Convenzione Edilizia (all. 8)

A favore: Comune di Corsico C.F. 00880000153

Contro:

Atto Notaio Claudio Malberti di Corsico del 8.7.2003 rep. 75832/12268 registrato a Milano il 24.7.2003. I contenuti sono riportati nell'allegata nota di trascrizione

Trascrizione n. 38839/20622 del 15.03.2007 Costituzione di servitù a titolo oneroso (all. 9)

A favore:

Contro: Immobiliare Cavour S.r.l. C.F. 13065070156

Atto Notaio Claudio Malberti di Corsico del 16.02.2007 rep. 78191/13666 registrato a Milano il 16.03.2007 al n. 24163. I contenuti sono riportati nell'allegata nota di trascrizione

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo studio Monfrini Srl con sede in Corsico Piazzale della Pianta 1 che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 12)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

- Abitazione sub. 5: mm. 301,969
- Box sub. 7: mm. 27,678
- Box sub. 8: mm. 9,355
- Box sub. 11: mm. 111,947

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione: €. 7.800,00

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

- Gestione 2022: €. 230,00
- Gestione 2023: €. 250,00 al 31.01.23

Spese straordinarie deliberate: €. //

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: //

Eventuali problematiche relative ad infiltrazioni: //

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 rilevati



6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Corsico e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

La costruzione originaria del fabbricato originario di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1.09.1967 e che per la demolizione e ricostruzione del fabbricato sono state presentati i seguenti provvedimenti edilizi:

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Denuncia di inizio attività per demolizione di fabbricato esistente presentata al Comune di Corsico in data 29.06. 2005 prot.11228
- Permesso di costruire rilasciato in data 2.10.2006 prot.18284
- Denuncia di inizio attività presentata in data 14.02.2008 prot.3041
- Denuncia di inizio attività per varianti interne ed esterne presentata in data 21.12.2009 prot. 24016
- Denuncia di inizio attività per varianti interne ed esterne presentata in data 26.03.2010 prot. 6697
- Denuncia di fine lavori presentata in data 23.07.2010
- Certificato di agibilità rilasciato in data 1.09.2010 prot.16520/17809

7.2. Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo non si attesta la regolarità edilizia del locale destinato a bagno presente al piano quarto (locali di sgombero) il quale ai fini della regolarità edilizia deve essere trasformato in locale lavanderia attraverso la rimozione della vasca da bagno, del water e del bidet. Costi stimati € 2.500,00

7.3. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo la distribuzione interna dei locali dell'appartamento e dei locali di sgombero risultava conforme alla planimetria catastale.

8. CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	153,0	100%	153,0
balconi	mq.	25,0	33%	8,3
locali di sgombero	mq.	118,0	50%	59,0
balconi	mq.	18,0	33%	5,9
Tot. mq. sub. 5		314,0		226,2
box sub 7	mq.	53,0	100%	53,0
box sub 8	mq.	19,0	100%	19,0
box sub 11	mq.	153,0	100%	153,0

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 e parametri estimativi

Il valore unitario individuato è stato ricavato attraverso un'indagine di mercato effettuata presso le Agenzie Immobiliari ubicate in zona, sulla scorta di prezzi richieste/o transati da soggetti economici per unità immobiliari con caratteristiche intrinseche similari.

Tale valore è stato confrontato con le pubblicazioni delle riviste del settore immobiliare quali Borsa Immobiliare di Milano (O.S.M.I.), FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e successivamente paragonato con i dati editi dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

2° semestre 2022 – zona B1 – Centrale

- quotazioni di abitazioni civili da € 2.450,00/mq. a € 2.700/mq
- quotazioni box da € 950,00/mq. a € 1.400/mq

9.3. Valutazione:



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione sub. 5 piano 3/4	A2	226,2	€ 2.900,00	€ 655.980,00
Box sub. 7	C6	53,0	€ 1.500,00	€ 79.500,00
Box sub. 8	C6	19,0	€ 1.600,00	€ 30.400,00
Box sub. 11	C6	153,0	€ 1.200,00	€ 183.600,00
				€ 949.480,00

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

LOTTO 001

- Valore (appartamento) € 949.480,00
 - Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 47.474,00
 - Spese condominiali insolute: -€ 480,00
 - Opere da idraulico con assistenza muraria per rimozione sanitari - indicative: -€ 2.500,00
-
- € 899.026,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 900.000,00
	arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

.....

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sono state rilevate criticità in sede peritale

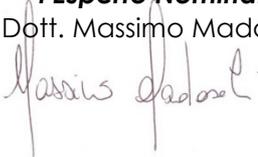


Il sottoscritto Dott. Massimo Madaschi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'Esecutato a mezzo e mail.

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 24 maggio '23

L'Esperto Nominato
Dott. Massimo Madaschi


ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetrie catastali A2 E C6
- all. 3.** visura storica catastale A2 E C6
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 6.** certificazione ipotecaria (in sostituzione della certificazione notarile)
- all. 7.** nota trascrizione successione (provenienza)
- all. 8.** trascrizione Convenzione Edilizia
- all. 9.** trascrizione Costituzione di servitù a titolo oneroso
- all. 10.** ispezione ipotecaria per immobile
- all. 11.** ispezione ipotecaria per nominativo
- all. 12.** esito istanza stato debitorio condominiale
- all. 13.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 14.** giuramento dell'esperto

