

Tribunale di Milano

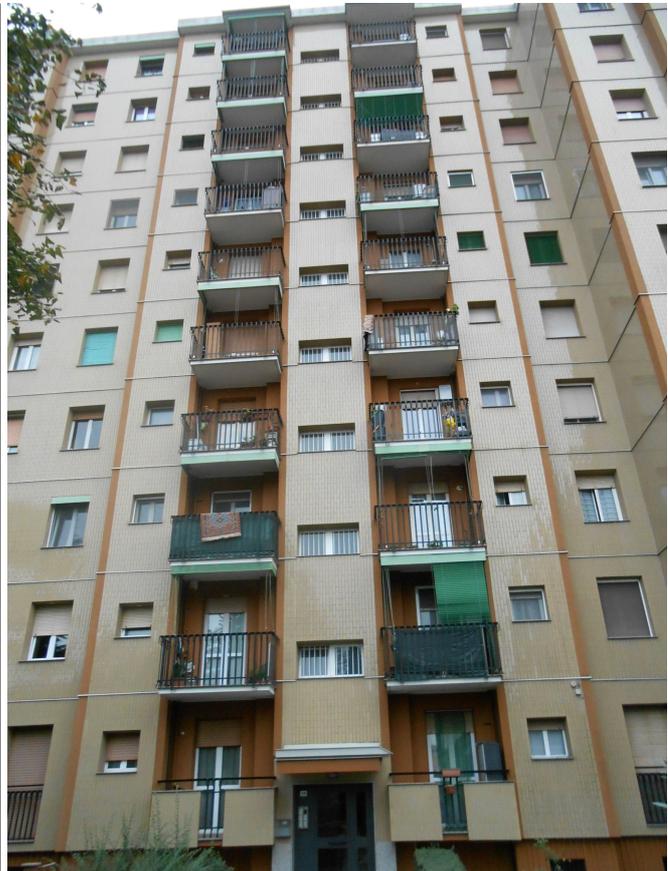
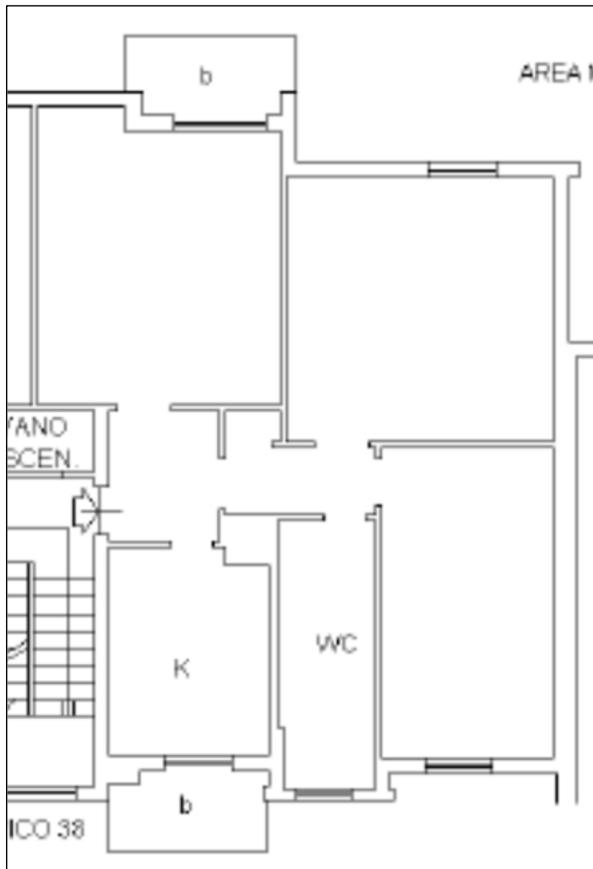
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 855/2022

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Corsico (MI) via Curiel, 38



INDICE SINTETICO

Diritto e quote pignorati: PIENA PROPRIETÀ per 1/1

Dati Catastali**ABITAZIONE:**

Bene in Corsico (MI) via Curiel, 38

Categoria: **A/3** [abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio **7**, particella **105**, subalterno **59**

Stato occupativo

Corpo unico: libero alla vendita

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà – da libero: € 127.250,00

Piena proprietà – da occupato: € 95.437,50

Criticità da segnalare

-



LOTTO UNICO

(Abitazione con cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

ABITAZIONE CON CANTINA

Unità immobiliare sita in Corsico (MI) via Curiel, 38 consistente in: appartamento posto a piano nono composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e due balconi, con annessa cantina a piano interrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.

In forza di atto di compravendita in data 13/01/2017 notaio in Bari, Repertorio n.: 914 Raccolta n.: 830 Trascrizione a Milano 2 del 19/01/2017 Registro generale n. 6491 Registro particolare n. 4066 gli odierni Debitori divenivano pieni proprietari del bene (vedi **all. 7** Certificati ipotecari e **all. 8** copia atto di provenienza reperito dal sottoscritto).

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di CORSICO come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)

ABITAZIONE CON CANTINA

Intestato:

- - Proprietà
1/2 in regime di separazione dei beni
- - Proprietà 1/2

in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **foglio 7, particella 105, subalterno 59**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 1; consistenza 5 vani; Superficie catastale: totale 90 mq Totale: escluse aree scoperte**: 88 m²; rendita € 309,87

indirizzo: VIA EUGENIO CURIEL n. 38 Edificio 9 Interno 59 Piano 9-S1;

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

Coerenze

Dell'appartamento: Da Nord in senso orario: area mapp. 147, vano scale comune e altra u.i., area mapp. 147, area mapp. 147 e altra u.i.

Della cantina: Da Nord in senso orario: altra u.i., corridoio comune, altra u.i., fossa vano ascensore e ente comune.



1.4. 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

In Comune di CORSICO

Fascia/zona: Periferica/GIORGELLA, VIGEVANESE, TANGENZIALE

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

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

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Corsico a circa 2 km, stazione metropolitana linea 1 Rossa capolinea Bisceglie a circa 3 km.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 2,5 km dall'uscita della tangenziale Ovest di Milano che si collega con le principali autostrade italiane (A1, A4, A7, A8, A9).

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un condominio edificato intorno al 1969. L'accesso avviene dalla via Curiel. Dalla porta condominiale si accede al vano scale e ascensore comune. Da qui si giunge al pianerottolo a piano nono su cui apre la porta dell'appartamento, ed al corridoio a piano interrato su cui apre la cantina.

- Struttura: cemento armato;
- facciate: klinker;
- accesso: porta a vetri su via Curiel;
- scala interna: a rampe;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 5 pianta da rilievo metrico e all. 4 rilievo fotografico)

ABITAZIONE CON CANTINA

Unità immobiliare sita in Corsico (MI) via Curiel, 38 consistente in: appartamento posto a piano nono composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e due balconi, con annessa cantina a piano interrato.

- esposizione: affaccio Nord e Sud;
- porta di accesso: porta blindata a battente rivestita in legno;
- infissi esterni: telaio in pvc e vetro doppio;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in pvc;
- porte interne: a battente;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: in gres ceramico;
- rivestimenti: in ceramica nei bagni e nella parete della cucina;
- plafoni: in intonaco e tinteggiatura;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;



- impianto termico: riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria: boiler istantaneo a gas installato in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con vaso igienico, bidet, lavabo e doccia;
- altezza dei locali: h 2,80 m;
- condizioni generali: discrete.

2.4 Certificazioni energetiche

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il catasto energetico CEER. Relativamente all'intero fabbricato al civico 38, risulta registrato APE in data 17/09/2015 classe energetica D con consumo 98,00 kwh/mqa.

L'autorimessa non è soggetta all'obbligo di redazione di APE.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6 Certificato di idoneità statica

Il sottoscritto ha richiesto all'Amministrazione del Condominio informazioni in merito. L'amministratore riferiva che il suddetto certificato non è presente.

Si precisa che il CIS è documento previsto dal Regolamento Edilizio di Milano. L'unità immobiliare si trova nel Comune di Corsico.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, avvenuto alla presenza del Custode, l'immobile veniva mostrato dal Debitore.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto inviata richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti e/o comodati registrati e relativi agli immobili in oggetto. L'Agenzia rispondeva: *"In relazione alla richiesta di esistenza di contratti di locazione per la procedura in oggetto citata, si comunica che in capo ai sig*

c.f. - in anagrafe tributaria non sono stati riscontrati contratti di locazione in essere per gli immobili in comune Corsico (MI) via Curiel 38 Fg 7 mapp. 105 sub. 59".

Si veda **la lettera Agenzia delle Entrate all. 6** alla presente.

3.3 Giudizio di congruità canone di locazione

Non pertinente.

4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del dott. _____, redatto in data 30/09/2022 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica



nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 12**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

4.1 Attuale proprietà

Piena proprietà per 1/1 di

Intestato:

- Proprietà
- 1/2 in regime di separazione dei beni
- Proprietà 1/2
- in regime di separazione dei beni

In forza di atto di compravendita in data 13/01/2017 notaio in Bari,
 Repertorio n.: 914 Raccolta n.: 830 Trascrizione a Milano 2 del 19/01/2017 Registro generale n.
 6491 Registro particolare n. 4066.

Contro:

-
-

4.2 Precedenti proprietà

- sopra generalizzati in forza di atto di compravendita in data 28/02/2014 notaio in Milano rep. 605660/16154 trascritto a Milano 2 in data 19/03/2014 ai nn. 22936/16152

Contro:

- Proprietà
- 1/1 in regime di separazione dei beni

- sopra generalizzata in forza di atto di compravendita in data 17/10/2012 notaio in Milano rep. 21066/9141 trascritto a Milano 2 in data 30/10/2012 ai nn. 107718/72861

Contro:

- Al ventennio l'immobile risultava di proprietà dell' con sede in Milano in forza di atto di compravendita del terreno su cui è stato edificato l'immobile, in data 02/07/1968 rep. 70899/15070 di Cernusco sul Naviglio trascritto a Milano 2 il 06/08/1968 ai nn. 49854/37386. Si precisa che ai sensi della L.R. 13/1996 e 8/1997.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del dott. dott. , redatto in data 30/09/2022 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 12**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
 Nessuna che risulti trascritta



- **Misure Penali**
Nessuna che risulti trascritta
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna che risulti trascritta.
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuno che risulti trascritto.

Infine l'atto di provenienza menzione espressamente il **Regolamento di Condominio**.
L'acquisto del bene implica l'accettazione dello stesso.

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

● Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 in data 19/01/2017 ai nn. 6492/1016 in dipendenza di mutuo fondiario stipulato con atto in data 13/01/2017 rep. 915/831 Notaio di Bari. Capitale € 168.000,00 Totale € 336.000,00.

A favore:

Contro:

- - Proprietà
- 1/2 in regime di separazione dei beni
- - Proprietà
- 1/2 in regime di separazione dei beni

● Pignoramenti

Atto di pignoramento trascritto a Milano 2 in data 30/09/2022 ai nn. 136238/91913

A favore:

Contro:

- - Proprietà
- 1/2 in regime di separazione dei beni
- - Proprietà
- 1/2 in regime di separazione dei beni

● Altre trascrizioni

Nessuna che risulti trascritta

▪ Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 12**) e rispetto al certificato ipotecario in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

In merito a convenzioni per l'Edilizia Economica e Popolare

L'immobile è stato costruito dall'Istituto Autonomo Case Popolari (oggi ALER) in forza di licenza edilizia del 1969. Ricorre l'obbligo di comunicare all'ALER la vendita al fine di mettere l'ente in condizioni di esercitare il diritto di prelazione (comma 20 della Legge 560/93 e Legge Regionale 27/09 art. 46 comma 12). La prelazione di ALER può essere svincolata con pagamento del 10% del valore calcolato sulla base degli estimi catastali (comma 25 della Legge 560/93).

Nell'atto di provenienza dei Debitori (**all. 8**) viene espressamente dichiarato che: "non esistono diritti di prelazione legale o convenzionale vantati e/o azionabili da terzi. Presta infine ampia garanzia per l'evizione, anche parziale." Tutto quanto precede è dichiarato dalla parte venditrice,

;



A quanto risulta tali condizioni non sono opponibili alla procedura ma al futuro acquirente, chiaramente ci si rimette al Giudice in diritto.

Le norme di riferimento sono:

- Legge 8 agosto 1977, n. 513
- L. R. 20 aprile 1985, n. 31
- Legge 24 dicembre 1993, n. 560.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo studio Il sottoscritto ha inviato richiesta per informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari (**all. 10**). L'amministratore trasmetteva la comunicazione e la tabella riportante spese annue ordinarie annue e i debiti esercizio precedente. (vedi **all. 10**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:
Appartamento. PROPRIETA' 6,65/1000

6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: € 1.550,00 circa
- spese maturate nella gestione 2022: € 1.584,04
- spese maturate nella gestione 2023: preventivo € 1.551,14 – Lavori straord. ascensore € 535,50
- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: € 1.584,04 + € 535,50
- cause in corso: no

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

Nessuno.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

SUPERCONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo studio Il sottoscritto ha inviato richiesta per informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari (**all. 10**). L'amministratore trasmetteva la comunicazione e la tabella riportante spese annue ordinarie annue e i debiti esercizio precedente. (vedi **all. 10**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:
Appartamento. PROPRIETA' 70,10/1000



6.4 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: € 1.100,00 circa
- spese maturate nella gestione 2022/2023: € 1.218,92
- spese preventivo nella gestione 2023/2024: € 976,31
- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: € 1.218,92
- cause in corso: n.d.

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.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta azzonato dal PGT vigente del Comune di Corsico come:

- TUCr1 – Tessuto Urbano Consolidato a prevalenza residenziale ad alta densità

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10 – estratti copie atti consultati):

L'atto di provenienza riporta che la costruzione del fabbricato è stata realizzata in funzione di: Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Corsico (MI) in data 10 aprile 1969 numero 11829 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi

In merito agli atti di fabbrica:

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Corsico accesso agli atti di fabbrica. Si reperiva copia della Concessione Edilizia n. 11829 del 10/04/1969 p.e. 48/1969.

Conformità edilizia:

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia 48/1969 reperita non si sono rilevate difformità.

In merito all'agibilità

Il sottoscritto ha estratto copia del Certificato di agibilità rilasciato in data 18/05/1988 prot. 12065x pratica n. 14764/69.

7.2 Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale, datate 07/04/2010, non si sono riscontrate difformità ad eccezione dell'altezza netta che alla data del sopralluogo risultava essere 2,80 m anziché 2,90 m indicati in planimetria. Si precisa che negli elaborati grafici comunali l'altezza indicata è pari a 2,80 e pertanto corrispondente a quanto rilevato in sede di sopralluogo. Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare scheda catastale aggiornata.



8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata 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:

8.1.1 Abitazione con cantina

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO NONO				
Abitazione	mq.	82,3	100%	82,3
Balconi	mq.	7,2	30%	2,2
PIANO INTERRATO				
Cantina	mq.	6,7	30%	2,0
		96,2		86,5
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, 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 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.

9.2 Fonti d'informazione e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
1° semestre 2023 – Comune: CORSICO Fascia/zona: Periferica/GIORGELLA, VIGEVANESE, TANGENZIALE
Abitazioni di tipo economico in stato normale: prezzo min. 1.450 €/mq prezzo max. 1.750€/mq
Abitazioni civili in stato normale: prezzo min. 1.650 €/mq prezzo max. 2.350€/mq
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
Listino 1 del 2023 - Zona: Provincia - Settore SUD-OVEST - Corsico
Periferia - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio: prezzo min. 1.500 €/mq max. 1.900 €/mq
Periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: prezzo min. 1.000 €/mq max. 1.300 €/mq

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei



prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

9.3 Valutazione:

Tutto quanto sopra premesso:

Il più probabile valore di mercato del compendio pignorato, valutato come libero, si stima in: €135.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	86,5	€ 1.560,98	€ 135.000,00
			TOTALE	€ 135.000,00

Totale LOTTO UNICO € 135.000,00

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

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.

LOTTO UNICO

• Valore piena proprietà (CORPO UNICO)	€ 135.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 6.750,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: aggiornamento planimetria catastale. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili.	-€ 500,00
• Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e adeguamento impianti. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili.	-€ 500,00
	<hr/>
	€ 127.250,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 127.250,00
--	---------------------

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (solo per completezza - immobile libero alla vendita)	€ 95.437,50
---	-------------

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 CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non pertinente – immobile libero alla vendita.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1.

Il sottoscritto _____ 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 24 gennaio 2024

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale A3
- all. 3.** visura storica catastale A3
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** Pianta da rilievo metrico
- all. 6.** Comunicazione Agenzia delle Entrate
- all. 7.** Certificato notarile
- all. 8.** Titolo di provenienza
- all. 9.** Richiesta amministratore condominio e supercondominio
- all. 10.** Copie atti di fabbrica reperiti
- all. 11.** aggiornamento ispezione ipotecaria
- all. 12.** Facsimile APE
- all. 13.** Regolamento di condominio
- all. 14.** Certificati anagrafici cumulativi debitori
- all. 15.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 16.** copia privacy della perizia

