

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flavia Boniolo**

RGE 335/2021

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

appartamento con cantina

Unità immobiliare in Corbetta (MI) via Della Repubblica n. 41 piano 2-T



LOTTO UNICO
(Appartamento con cantina)

Bene in **CORBETTA (MI)**
via Della Repubblica n. 41 piano 2-T

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in: CORBETTA
Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]
Dati Catastali: foglio **3** particella **1344** subalterno **45**

Detenzione del bene

al sopralluogo libero da cose e persone

Contratti di locazione in essere

NO.

Comproprietari

SI

Conformità edilizia

NN

Conformità catastale

SI

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 225.000,00 quota 1/1

da occupato: € 190.000,00 quota 1/1

da libero: € 56.000,00 quota 1/4

da occupato: € 47.000,00 quota 1/4



LOTTO UNICO
(Appartamento con cantina)

Bene in **CORBETTA (MI)**
via Della Repubblica n. 41 piano 2-T

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica dei beni

In Comune di Corbetta (MI) Comune di Milano, via Repubblica n. 41, appartamento posto al piano secondo della scala "H", composto da tre locali oltre cucina e servizi, con annesso un vano di cantina al piano terra.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/4 ciascuno

Il bene è costituito da un appartamento sito in Comune di Milano, via Repubblica n. 41, piano 2-T, scala H, composto da tre locali oltre cucina e servizi, con annesso un vano di cantina al piano terra. Il bene è in proprietà per 1/4 ciascuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue: (all. 1)

Proprietà per 1/4 ciascuno

Il bene è costituito da un appartamento sito in Comune di Milano, via Repubblica n. 41, piano 2-T, scala H, composto da tre locali oltre cucina e servizi, con annesso un vano di cantina al piano terra. Il bene è in proprietà per 1/4 ciascuno.

dati identificativi:

fg. 3 part. 1344 sub. 45

dati classamento: cat. **A/2**; classe 4; consistenza 5,5 vani; sup. cat. Tot. 102 m²

Indirizzo: via Della repubblica n. 41 piano: 2-T, scala H;

1.4. Coerenze

A partire da nord e proseguendo in senso orario come risulta dalla planimetria depositata in catasto.

Dell'appartamento: prospetto su cortile comune, parti comuni al subalterno 41, appartamento al subalterno 44, prospetto su corsello comune;

Della Cantina: cantina di terzi, corridoio comune di accesso subalterno 3, cantina di terzi, box di terzi.



2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Corbetta

Fascia/zona: Periferica/CASCINA BERETTA, BORLETTI, SANTA CATERINA DA SIENA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: linea Z552.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 8,3 km svincolo Marcallo Mesero Autostrada A4 Torino-Trieste

2.2. Caratteristiche dell'edificio (all. 2)

Facente parte di ampio complesso edilizio, edificio di 4 piani fuori terra.

- struttura: cemento armato e mattoni;
- facciate: ad intonaco tinteggiato;
- accesso: cancello su strada. Indi cortile comune ed infine portone in alluminio anodizzato e vetri di accesso alle scale condominiali;
- ascensore: presente;
- scale: a rampe parallele con gradini in graniglia di marmo;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: ottime.

2.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento, cantina, solaio (all. 2)

Abitazione di tipo civile, posta al piano secondo, composta da soggiorno, due stanze, cucina, due bagni, ripostiglio ed un terrazzo.

Completa la proprietà un vano di cantina.

appartamento

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina fino ad h 1.90 circa;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato a finitura naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni con caldaietta murale a gas installata esternamente sul terrazzo;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaietta murale a gas di cui sopra;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,70 circa;
- condizioni generali: ottime;



- cantina
- piano: ferreno
 - porta di accesso: in lamiera zincata;
 - pareti: in parte in cemento in parte in blocchetti di cemento vibrocompreso;
 - pavimento: in ceramica
 - condizioni generali: ottime.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo libero da persone e cose.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate riferisce che in anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione stipulati e registrati a nome dell'esecutata in qualità di dante causa **(all. 3)**.

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Alessandro Cabizza Notaio in Milano (MI) che fa stato fino al 16/12/2022 **(all. 4)** si evince:

- La piena proprietà dell'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto spettava alla società
M..., per titoli anteriori al ventennio, e precisamente per edificazione su area acquistata con atto di compravendita in autentica del Dottor Pietro Sormani, Notaio in Milano, in data 18 luglio 1996 Repertorio n. 149056, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 1° agosto 1996 al nn. 11601/6934.
- Dalla società M... al signor ... nato a ... con atto di compravendita in autentica della Dottoressa Carla Fresca Fantoni, Notaio in Milano, in data 29 aprile 2008, Repertorio n. 23939/15938, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 9 maggio 2008 ai nn. 10993/6681 **(all. 5)**.
- ... ra generalizzato. ...
...
...
...
...
... a cui dichiarazione di successione e stata registrata all'Ufficio del Registro Successioni di Magenta in data 13 ottobre 2015 al n. 21121 voi. 9990, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 1° dicembre 2015 ai nn. 16674/10961 nonché successiva nota del 2 marzo 2020 ai nn. 3257/2115 con il quale è stata trascritta l'accettazione tacita d'eredità relativamente alla quota di 1/4 (un quarto) ereditata dai signor ...



CONCLUSIONI

- L'unità immobiliare, di cui trattasi, risulta attualmente intestata, per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno ai sig. *[Faded text]* e *[Faded text]*.
- Nel ventennio non risulta rispettata la continuità delle trascrizioni in quanto non è stata trascritta alcuna accettazione d'eredità relativamente alla successione del signor *[Faded text]* a meglio citata, per la complessiva quota di 3/4 (tre quarti) ereditata dalle signor *[Faded text]*.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Alessandro Cabizza Notaio in Milano (MI) che fa stato fino al 16/12/2022 (**all. 4**) si evince:

- **Ipoteca volontaria iscritta in data 9 maggio 2008 ai nn. 10994/2228** a favore di Banca Antiveneta S.p.A., con sede a Padova e domicilio ipotecario a Pavia in Piazza della Vittoria n. 23, codice fiscale 02691G802E.
- **Verbale di pignoramento immobili trascritto In data 12 giugno 2019 nn. 9949/6487** a favore di Condominio La Madunnina Ed. 5, con sede a Corbetta (MI), codice fiscale 90022130158 ed *[Faded text]*.
- **Verbale di pignoramento immobili trascritto In data 26 aprile 2021 nn. 7812/5360** a favore di Condominio La Madunnina Ed. 5, con sede a Corbetta (MI), codice fiscale 90022130158 ed *[Faded text]*.
- Si precisa inoltre che sussiste la **convenzione edilizia stipulata tra il Comune; di Corbetta e** *[Faded text]* atto a rogito del Dottor Pietro Sorniani, Notaio in Milano In data 18 luglio 1996 Repertorio n. 149057/39371, registrato a Milano il 26 luglio 1996 al n. 1G652 serie IV, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Pava in data 1° agosto 1996 ai nn. 11602/693b e 11603/6936.
- **Aggiornamento delle pregiudizievoli**
Mediante banca dati SISTER di Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopracitati (**all. 6**).

6. DEBITI CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale

Il condominio è amministrato dall'Avv. Lodovica Musazzi via G. Verdi 165 Corbetta. Interpellata in merito all'eventuale stato debitorio, riferisce quanto segue (**all. 7**):



spese condominiali annuali: circa 1500/1600 ANNUI

stato debitorio della Proprietà nei confronti del Condominio:

2021 € 6296,79

2022 € 1699.65 DA APPROVARE

2023 € 1404.71 PREVENTIVO DA APPROVARE

spese straordinarie deliberate: Nessuna

Formalità o vincoli nei confronti del Condominio: Nessuna

problematiche strutturali: Nessuna

problematiche legate a bonifiche ambientali: Nessuna

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

4.4. Certificazioni energetiche

Il bene non risulta censito al catasto energetico.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

5.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Allo stato lo scrivente non ha ancora potuto visionare gli atti edilizi.

Sarà cura dello scrivente relazionare il Giudice non appena sarà messo in grado di accedere ai suddetti atti.

Dall'atto di provenienza si può tuttavia evincere che l'edificio di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è stato costruito in base ai seguenti provvedimenti e denunce:

- concessione edilizia n. 101/01 Reg. Cost. rilasciata dal Comune di Corbetta in data 10 settembre 2002 per l'edificazione di un edificio residenziale denominato "Edificio 5B",



successivamente prorogata con autorizzazione n. 2/2004 del 12 gennaio 2005 del medesimo Comune di Corbetta;

- Denuncia di Inizio Attività ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 22 del 19 novembre 1999 presentata al Comune di Corbetta in data 28 maggio 2004 per varianti in corso d'opera;
- Denuncia di Inizio Attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 4 della Legge Regionale n. 22 del 19 novembre 1999 presentata al Comune di Corbetta in data 16 dicembre 2005 per varianti in corso d'opera;
- Denuncia di Inizio Attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 63, 64 della Legge Regionale n. 12 del giorno 11 marzo 2005, presentata al Comune di Corbetta in data 18 gennaio 2006 (relativa all'esecuzione di opere volte al recupero ai fini abitativi del sottotetto); ed è conforme alle prescrizioni di detta concessione e sue varianti e che non sono state realizzate, successivamente, opere o modifiche per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo; a tal proposito la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che il recupero dei sottotetti di cui alla sopra menzionata denuncia di inizio attività non ha inciso sulla struttura originaria dell'involucro edilizio e quindi non ha rappresentato una modifica sostanziale del fabbricato originario; di prestare garanzia per tutto quanto precede, ed in particolare per la regolarità edilizia di quanto venduto, nonché per ogni altro caso di evizione o molestia.

5.2. Conformità edilizia:

Per quanto sopra non è possibile esprimersi in merito alla conformità edilizia.

5.3. Conformità catastale:

Al sopralluogo i beni risultavano conformi alla scheda catastale del 03/06/2003.

8. CONSISTENZA

6.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (**all. 1**) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	m ²	99,6	100%	99,6
balcone	m ²	10,0	30%	3,0
cantina	m ²	6,9	25%	1,7
		116,5 m ² lordi		104,3 m ² commerciali



9. STIMA

7.1. 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 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.

7.2. Fonti d'informazione

- Catasto di Corbetta
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia
- Uffici del registro di Pavia

7.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Corbetta

Fascia/zona: Periferica/CASCINA BERETTA, BORLETTI, SANTA CATERINA DA SIENA

Valore mercato prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 2.300,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,3 / prezzo max. 8,6 (Euro/mq mese)

7.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamnto con cantina	A/2	104,3	€ 2.300,00	€ 239.890,00
				€ 239.890,00

7.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 239.890,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 11.994,50
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 3.200,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 224.695,50



7.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

APPARTAMENTO con cantina CORBETTA (MI) via Della Repubblica n. 41/43 piano: 2-T foglio 3 particella 1344 subalterno 45	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero" quota 1/1:	€ 225.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato" quota 1/1:	€ 190.000,00

Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero" quota 1/4:	€ 56.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato" quota 1/4:	€ 47.000,00

<p>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, <u>valutati a corpo e non a misura</u>, 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 e/o vizi gravanti sul bene e non espressamente citati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.</p>	

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nel ventennio non risulta rispettata la continuità delle trascrizioni in quanto non è stata trascritta alcuna accettazione d'eredità relativamente alla successione del signor D'ONOFRIO Pasqualino, sopra meglio citata, per la complessiva quota di 3/4 (tre quarti) ereditata dalle signore CALAMITA Giuseppina, D'ONOFRIO Michela e D'ONOFRIO Rosaria.

Il pignoramento è stato trascritto per la quota di 1/1 della piena proprietà a carico di D'Onofrio Roberto ma non si evince rinuncia all'eredità da parte di CALAMITA Giuseppina, nata a Stornara (FG) il 26 dicembre 1950, codice fiscale CLMGPP50T66 I962Q, D'ONOFRIO Michela, nata a Milano il 26 gennaio 1977, codice fiscale DNFMHL77A66F205M e D'ONOFRIO Rosaria, nata a Cerignola (FG) il 4 ottobre 1973, codice fiscale DNFRSR73R44C514P,

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini 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'esecutata 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 li: 12/05/2023

