

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 769/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 002

unità immobiliare in Comune di Corsico (MI):

-via Delle Acacie n. 29



INDICE SINTETICO

LOTTO 002

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Corsico (MI) via Delle Acacie n. 29

Categoria: C6 [box ad uso autorimessa privata]

Dati Catastali: foglio 6 particella 158 subalterno 7

Stato occupativo

Corpo A: nella disponibilità dell'esecutata.

Contratti di locazione in essere

NO

L'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Milano 2 ha comunicato che *"in relazione alla richiesta protocollata al N. 318787 in data 17-10-2023 da interrogazione in anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione o comodato intestati al soggetto comunicato in qualità di dante causa e relativi agli immobili segnalati"*

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 14.000,00

da occupato: NON SI RILEVA IL CASO



LOTTO 002

(BOX AD USO AUTORIMESSA PRIVATA)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

CORPO A

In Comune di Corsico (MI) con accesso da parti comuni da **via Delle Acacie n. 29: al piano terra**: box ad uso autorimessa privata.

(Allegato N. 1: Cartografia)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di proprietà di:

diritto di Proprietà per la quota di 1/1

**A favore di
Proprietà per la quota di 1/1**

per il diritto di

Eventuali comproprietari:

NO

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Corsico (MI) come segue:

prietà 1/1

- pro-

dati identificativi: **fg. 6 particella 158 sub. 7**

dati classamento: Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq; Rendita € 34,24

Indirizzo: via S.D. n. SC Piano T

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

Annotazioni: ----



Variazioni catastali nel ventennio:

Nessuna

NOTA:

Si evidenzia che nella visura catastale di Corsico il box è ubicato all'indirizzo **via S.D. n. SC** mentre attualmente l'indirizzo è **via Delle Acacie N. 29** e pertanto dovrà presentarsi al Nceu di Corsico una istanza per **Variazione della Toponomastica ed attribuzione del civico**

1.4. Coerenze da Nord in senso orario ed in linea di contorno:

del box in linea di contorno da Nord ed in senso orario:

cortile comune da cui si accede, box di proprietà di terzi, muro di confine, altro box di proprietà di terzi.

(Allegato N. 2: Visura storica catastale, planimetria catastale, estratto di mappa)

NOTA BENE:

Si segnala che si allega il **CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO** rilasciato dal Comune di in data 20/10/2023 in cui l'Ufficiale d'Anagrafe "*in base alle Risultanze della Popolazione Residente* **certifica** che la storia di residenza in questo Comune di

-residente in via

-residente in

Cancellata da APR il 17/10/2011 per EMIGRAZIONE a definita il 28/12/2011."

) Pratica numero 775

Si segnala che in base al **CERTIFICATO DI RESIDENZA** rilasciato dal Comune di l'Ufficiale di Anagrafe in data 31/10/2023 **certifica** che "*nell'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE* e risulta iscritta all'Indirizzo

Si segnala che in base al **CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO CIVILE** rilasciato dal Comune di Cislano in data 27/10/2023 l'Ufficiale di Anagrafe **certifica** che

(Allegato N. 3: Certificato storico di residenza, certificato di residenza, certificato di stato



civile dell'esecutata)

(Allegato N. 3: Certificato storico di residenza, certificato di residenza, certificato di stato civile dell'esecutata)

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Corsico (MI) via Delle Acacie N. 29

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Box

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Dalla zona è agevolmente accessibile, posti in Comune di Cesano Boscone, la Filiale Bancaria di Credit Agricole di via Milano, la farmacia privata di via Betulle 3, la Farmacia comunale di via Curiel, negozi di diversa tipologia merceologica ubicati nella vicina via Curiel e in maggior numero e con un maggior offerta in via Roma, importante arteria del tessuto urbano del Comune di Cesano Boscone, gli Uffici Postali di via Garibaldi 1 e di via Fratelli Rosselli 7 distanti circa 1 km dal fabbricato, le scuole materne di via Acacie, la scuola elementare "Gobetti" e scuole secondarie di 1° grado tutti servizi posti in Comune di Cesano Boscone. Ad alcune centinaia di metri dal fabbricato è ubicato il CENTRO COMMERCIALE BENNET di via Don Luigi Sturzo dove sono presenti negozi di elettronica, abbigliamento e sport, calzature, mondo case e in altre tipologie oltre a ristorazione e un Ipermercato. Dalla zona è inoltre accessibile in Comune di Cesano Boscone il Centro Medico "Cornalba" di via delle Acacie n. 1 che è una struttura sanitaria per visite specialistiche in diverse patologie mediche. Nelle vicinanze della zona sono presenti due parchi di cui il primo denominato "PARCO NATURA" di via Libertà 58 che ha una estensione di 77.000 mq con ampie aree a verde e piantumate e un percorso ciclopedonale di circa 2 km ed il secondo parco "Sandro Pertini". La zona è ben servita dalla viabilità interna ordinaria del Comune ed è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria mentre sono limitati i servizi di urbanizzazione secondari. La zona presenta una buona disponibilità di spazi a parcheggio pubblico destinato ai residenti..

Principali collegamenti pubblici: fermata della linea di trasporto pubblico dell'ATM N. 322 a poche decine di metri

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6 km dallo svincolo della A50(tangenziale Ovest)

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Corpo box di un piano fuori terra

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;



- accesso: si accede direttamente all'unità commerciale da via Delle Acacie 29 attraverso area comune condominiale

Condizioni generali del corpo box: mediocri;

(Allegato N. 12: Documentazione fotografica)

2.3. Caratteristiche descrittive interne:

CORPO A

In Comune di Corsico (MI) con accesso da parti comuni da **via Delle Acacie n. 29: al piano terra** box ad uso autorimessa privata.

Box:

- pareti e plafone: intonacati ma non tinteggiati. Si sono potuto verificare degli ammaloramenti sia sul plafone che sulla parete di destra presumibilmente generati da un difetto della sovrastante copertura;
- pavimento: in piastrelline di ceramica;
- porta d'accesso: del tipo a saracinesca di metallo

Si segnala un difetto nel meccanismo di fermo della saracinesca per cui non è possibile la chiusura della stessa saracinesca.

Condizioni generali dell'unità: mediocri;

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità fa parte di un complesso edilizio posto in posizione periferica sud del nucleo urbano dei Comuni di Cesano Boscone per quanto riguarda il fabbricato residenziale con negozi al piano terra di cui al LOTTO 001 e di Corsico per quanto il corpo box esterno. Si precisa che poiché l'unità in oggetto fa parte di un complesso principale composto da un fabbricato residenziale con negozi al piano terra posto in Comune di Cesano Boscone e da un corpo box staccato ed esterno al fabbricato principale però sito territorialmente in Comune di Corsico si ritiene di confermare i servizi offerti dalla zona che gravitano relativamente al Lotto 001 e più precisamente in Comune di Cesano Boscone. La zona è raggiungibile da Milano percorrendo la 2^a circonvallazione e all'altezza di viale Misurata (zona Piazza Napoli) si imbecca via Lorenteggio per un lungo tratto e proseguendo per la SS494 ("Nuova Vigevanese"), importante arteria a forte flusso giornaliero costituita da un'ampia sede stradale che collega la zona più ad ovest con il Comune di Abbiategrasso e prosegue verso sud nella provincia pavese, si giunge in territorio del Comune di Corsico e transitando per via Antonio Canova si giunge in via Delle Acacie dove è ubicata l'unità in oggetto posta in Comune di Corsico. Il Comune di Corsico, che ha una popolazione di circa 16.500 abitanti, dista in linea d'aria circa 8 km dal centro; confina inoltre con il Comune di Cesano Boscone (da cui dista 1,5 km),



con il Comune di Trezzano Sul Naviglio (da cui dista 4,4 km), con il Comune di Buccinasco (da cui dista circa 1,2 km), con il Comune di Assago (da cui dista circa 3,5 km). E' possibile inoltre raggiungere il Comune di Corsico in auto dalla tangenziale A50 (uscita di Trezzano Sul Naviglio - Cesano Boscone) che più a nord si innesta con l'autostrada Milano-Torino e a sud con l'autostrada A7 (Milano-Genova). Il Comune di Corsico è servito dalla linea di trasporto pubblico interurbano di superficie dell'ATM N. 322 che dalla fermata di Bisceglie della M1, dopo aver attraversato il territorio di Corsico, serve ampie zone del territorio del Comune di Cesano Boscone e termina la sua corsa ancora in Comune di Corsico in viale Italia. Anche la linea dell'ATM n. 327 fa capolinea a Bisceglie (M1) e transita per via Lorenteggio in Milano e poi per la "Nuova Vigevanese" in territorio di Corsico e poi in via Gramsci, in territorio di Trezzano Sul Naviglio e per il comune di Cusago e fa capolinea in via Curiel/via Roma in territorio di Cesano Boscone. Il Comune di Corsico fruisce di una propria stazione ferroviaria che è utilizzata dal passante ferroviario S9 delle Trenord che collega Saronno con Albairate passando per la cintura milanese (Lambrate, Porta Romana, Romolo, San Cristoforo). L'unità fa parte del cosiddetto quartiere Giardino in prossimità della "Nuova Vigevanese" (S.S. 494) la cui localizzazione comincia dagli anni '60 ed è posizionato in zona sud del territorio comunale. La zona dove è ubicata l'unità staggita risulta decentrata rispetto al nucleo centrale del Comune di Corsico. Dalla zona è agevolmente accessibile, posti in Comune di Cesano Boscone, della Filiale Bancaria di Credit Agricole di via Milano, della farmacia privata di via Betulle 3, della Farmacia comunale di via Curiel, di negozi di diversa tipologia merceologica ubicati nella vicina via Curiel e in maggior numero e con un maggior offerta in via Roma, importante arteria del tessuto urbano del Comune di Cesano Boscone, degli Uffici Postali di via Garibaldi 1 e di via Fratelli Rosselli 7 distanti circa 1 km dal fabbricato, le scuole materne di via Acacie, la scuola elementare "Gobetti" e scuole secondarie di 1° grado tutti servizi posti in Comune di Cesano Boscone. Ad alcune centinaia di metri dal fabbricato è ubicato il CENTRO COMMERCIALE BENNET di via Don Luigi Sturzo dove sono presenti negozi di elettronica, abbigliamento e sport, calzature, mondo case e in altre tipologie oltre a ristorazione e un Ipermercato. Dalla zona è inoltre accessibile in Comune di Cesano Boscone il Centro Medico "Cornalba" di via delle Acacie n. 1 che è una struttura sanitaria per visite specialistiche in diverse patologie mediche. Nelle vicinanze della zona sono presenti due parchi di cui il primo denominato "PARCO NATURA" di via Libertà 58 che ha una estensione di 77.000 mq con ampie aree a verde e piantumate e un percorso ciclopedonale di circa 2 km ed il secondo parco "Sandro Pertini". La zona è ben servita dalla viabilità interna ordinaria del Comune ed è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria mentre sono limitati i servizi di urbanizzazione secondari. La zona presenta una buona disponibilità di spazi a parcheggio pubblico destinato ai residenti. A circa 20 metri dall'unità immobiliare è posta la fermata della linea di trasporto di superficie dell'ATM (bus) N. 322. La zona presenta caratteristiche prettamente residenziali ad edificazione estensiva con fabbricati per lo più economici edificati in prevalenza a partire dagli anni '60 con simili tipologie edilizie dotati ciascuno di aree pertinenziali comuni condominiali. Discreta la presenza di luoghi di ristoro ubicati per la maggior parte in via Roma e di strutture ricettive. Inoltre il territorio del Comune di Corsico è interessato dal Parco Agricolo Sud Milano. L'unità commerciale oggetto della presente relazione peritale ha accesso diretto da via delle Acacie e un accesso secondario dal fronte retro+. **L'unità ad uso box presenta una superficie lorda commerciale di 13 mq circa.**

2.5. Certificazioni energetiche:

Assenti.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assente



2.8. Verifica di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Ci è stata fornita la seguente Comunicazione dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata – Urbanistica del Comune che concerne il complesso edilizio di cui fa parte l'unità staggita che risulta sita in Comune di Corsico via Delle Acacie N. 29 e **fa parte dello stesso complesso residenziale con negozi ubicato in Comune di Cesano Boscone:**

“Si comunica che il fabbricato sito in Cesano Boscone via delle Acacie n. 25 non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020”.

(Allegato N. 4: Dichiarazione dell'Ufficio Tecnico – Urbanistica del Comune)

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Corpo A: nella disponibilità dell'esecutata.

3.2. Esistenza contratti di locazione

NO

L'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Milano 2 ha comunicato che *“in relazione alla richiesta protocollata al N. 318787 in data 17-10-2023 da interrogazione in anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione o comodato intestati al soggetto comunicato in qualità di dante causa e relativi agli immobili segnalati”*

(Allegato N. 5: Dichiarazione dell'Agenzia Delle Entrate su eventuali contratti locativi)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietaria

di 1/1 per acquisto dalla
taio Dott. stipulato in data 05/12/2003 rep. nn.40832/17664 trascritto a
Milano 2 in data 18/12/2003 ai nn.182915/107231.

pro quota
con atto No-



I beni immobili oggetto del suddetto atto erano identificati al NCEU di Cesano Boscone al fg. 8 mappale 42 sub. 7 (LOTTO 001) e a Corsico al fg. 6 mappale 158 sub. 7 (LOTTO 002) oggetto del pignoramento.

(Allegato N. 6: Titolo di provenienza)

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio l'unità era di proprietà di
pro quota di 1/1 pervenuta dalla Società
con atto di compravendita presentato presso la Conservatoria di Milano 3 trascritto in data 23/03/1972 ai nn.23014/17074 repertoriato al n. 29732 stipulato in data 3/03/1972 del notaio dott.
- sede Milano.

I beni immobili oggetto del suddetto atto erano identificati al NCEU di Cesano Boscone al fg. 8 mappale 42 sub. 7 (LOTTO 001) e a Corsico al fg. 6 mappale 158 sub. 7 (LOTTO 002) oggetto del pignoramento.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.
alla data dell'8/09/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso la Conservatoria di Milano 2^ e al Catasto, di via Manin 27_ per nominativo e per immobile alle date del 09/10/2023 e del 08/01/2024 si evince:

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

4. Domande giudiziali o altre trascrizioni

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

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

Nessuna

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**



- **Ipoteca volontaria** iscritta il **18/12/2003 ai nn.182916/39893** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito Notaio dott. in data 08/12/2003 rep.40833/17665, **a favore di**

pro quota di 1/1 **contro**

Importo ipo-

teca: € 160.000,00 di cui € 80.000,00 di capitale, durata 20 anni

I beni immobili oggetto del suddetto atto sono identificati al NCEU di Cesano Boscone al fg. 8 mappale 42 sub. 7 (LOTTO 1) e al NCEU di Corsico al fg. 6 mappale 158 sub. 7 (LOTTO 2) oggetto del pignoramento.

- **Ipoteca Legale iscritta il 14/02/2013 ai nn.15378/2207** Pubblico Ufficiale:

(art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) numero di repertorio 2530/6813 **a favore di**
pro quota di 1/1 **contro**
pro quota di 1/1 per l'importo di € 366.344,69 di cui € 183.172,34 di quota capitale

I beni immobili oggetto del suddetto atto sono identificati al NCEU di Cesano Boscone al fg. 8 mappale 42 sub. 7 (LOTTO 001) e al NCEU di Corsico al fg. 6 mappale 158 sub. 7 (LOTTO 002) oggetto del pignoramento.

- **-Ipoteca IN RINNOVAZIONE iscritta in data 09/02/2023 ai nn.17219/2685** a rogito del notaio dott. in data 05/12/2003 repertorio n. 40833/17665 Derivante da 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO **a favore di**
pro quota di 1/1 contro
pro quota di 1/1 per l'importo di € 160.000 di cui € 80.000 di quota capitale. TALE IPOTECA è stata RICHIESTA DA

I beni immobili oggetto del suddetto atto sono identificati al NCEU di Cesano Boscone al fg. 8 mappale 42 sub. 7 (LOTTO 001) e al NCEU di Corsico al fg. 6 mappale 158 sub. 7 (LOTTO 002) oggetto del pignoramento.

- **Pignoramenti**

-Pignoramento – **trascritto il 05/09/2023 ai nn.119335/83823 del 29/07/2023** rep.20826 – Atto Giudiziario – Tribunale di Milano **a favore di**
145353221005 pro quota di 1/1 **contro**
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

I beni immobili oggetto del suddetto atto di pignoramento sono identificati al NCEU di Cesano Boscone al fg. 8 mappale 42 sub. 7 (LOTTO 001) e al NCEU di Corsico al fg. 6 mappale 158 sub. 7 (LOTTO 002) oggetto del pignoramento.

Altre trascrizioni

NO.



5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

(Allegato N. 7: Ispezioni ipotecarie)

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dall'Amministratore
 – Amministrazione Condominiale con sede in _____ che ha
 fornito in data 27-11-2023 le seguenti informazioni che seguono non su carta intestata come
 richiesto espressamente dallo scrivente ma solamente con firma apposta sulla mia richiesta:
 Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 4,2 per il box.
 Millesimi di riscaldamento: è privo di riscaldamento.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 300

Spese condominiali ordinarie insolte nel solo anno in corso alla data del 21/12/2023 (**gestione 2023**): € 0

Spese condominiali ordinarie insolte nella gestione precedente (**gestione 2022**): € 0

Totale delle spese condominiali insolte negli due ultimi esercizi: € 0

Totale delle spese ordinarie insolte comprendenti gli anni precedenti: € 0

Non ci sono state segnalate spese straordinarie già deliberate e non scadute e/o spese straordinarie deliberate e scadute

Cause in corso: non ha prodotto dichiarazioni sebbene richieste

Eventuali problematiche strutturali: non ha prodotto dichiarazioni sebbene richieste

L'amministratore ci ha dichiarato **che non è stato redatto un Regolamento di Condominio** come da Sua dichiarazione del 27/11/2023 che si allega. Si fa tuttavia osservare che nel titolo di provenienza si fa riferimento a un Regolamento di Condominio allegato sotto la lettera "C" all'atto in data 26 ottobre 1971 N. 10111 rep. Notaio

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 insolte 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.

(Allegato N. 8; Spese condominiali insolte dichiarate dall'Amministratore)

(Allegato N. 9: Tabelle millesimali)



6.2. Particolari vincoli e/o servitù e/o dotazioni condominiali

No

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI. in quanto per giungere all'interno del locale non sono presenti barriere architettoniche che ne impediscono l'accessibilità.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il Comune di Corsico ha approvato la variante generale al proprio PGT con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 12 luglio 2018 e la zona ricade in "tessuto urbano consolidato produttivo TUCp" normato dall'art. 21 del Piano Delle Regole.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessuno

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

Il fabbricato (corpo box) sito è stato realizzato in forza della seguente pratica edilizia:

-NULLA OSTA EDILIZIO PRATICA N. 35/68 protocollo N. 7511 rilasciata in data 12/06/1968 per "costruzione n° 10 boxes in serie ad uso autorimesse nel cortile interno della proprietà su terreno ubicato in Comune di Corsico all'immobile principale di tipo residenziale al mappale 1-2a del fg. 8-6.

(Allegato N. 10: Pratica Edilizia e disegni di progetto)

- **AGIBILITA'**

Per quanto concerne l'Agibilità di tale corpo box sito in Comune di Corsico si è reperito un documento all'interno del fascicolo del corpo box tratto reperito presso l'archivio dove il Comune di Corsico attesta che "la domanda di abitabilità è stata presentata in data 09/03/1971 ed è passata al Tecnico in data 12/03/1971 e all'Ufficiale Sanitario il 15/03/1971 **ma non evidenzia il rilascio di tale Agibilità**"

(Allegato N. 11: Documento inerente l'iter procedurale per ottenere l'Agibilità)



7.2. Conformità edilizia:

Sull'unità immobiliare **si attesta la regolarità edilizia e la conformità ad un progetto** rilasciato dal Comune.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità risultava **conforme a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.**

Costi stimati: € 0

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:

BOX				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq	13,0	100%	13,0
		13,0		13,0
		mq. lordi		mq. commerciali

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 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

- AGENZIA DELLE ENTRATE – **OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Corsico (MI)



Fascia/Zona: Periferica/ GIORGELLA, VIGEVANESE, TANGENZIALE

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipologia: **BOX**

Stato Conservativo: normale

Valore mercato: prezzo min. 1100 / prezzo max. 1450 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo: prezzo min 4,5/ prezzo max. 6,0 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare – MILANO

Periodo: dati 2023

Comune: Corsico (MI)

Destinazione: Residenziale

Tipologia: **BOX**

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Zona: semiperiferia: TANGENZIALE, TESSERA

Stato Conservativo: normale

valore mercato: prezzo min. 760 / prezzo medio 959 - prezzo max. 1158 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

BOX

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	13,0	€ 1.100,00	€ 14.300,00
				€ 14.300,00

Totale valutazione Lotto 001: € 14.300,00

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



VALORE LOTTO 002	€ 14.300,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 715,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 002 DA LIBERO</u>	€ 13.585,00
arrotondato	€ 14.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 002 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

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutata.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

.



Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia 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 li: 01/02/2024

l'Esperto Nominato

Ing. Giuseppe Bellia



ALLEGATI

- 1) Cartografia
- 2) Planimetria catastale, visura storica catastale, estratto di mappa
- 3) Certificato storico di residenza, certificato di residenza, certificato di stato civile dell'esecutata
- 4) Dichiarazione dell'Ufficio Tecnico – Urbanistica
- 5) Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate circa eventuali contratti locativi
- 6) Titolo di provenienza
- 7) Ispezioni ipotecarie
- 8) Spese condominiali insolute dichiarate dall'Amministratore
- 9) Tabelle millesimali
- 10) Pratica Edilizia e disegni di progetto
- 11) Documento inerente l'iter procedurale per ottenere l'Agibilità
- 12) Documentazione fotografica

