

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

.....

contro:

.....

N° Gen. Rep. **979/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05 ottobre 2021

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa Caterbi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Luca Martignon  
**Codice fiscale:** MRTLGS62L15B300H  
**Studio in:** Corso Garibaldi, 119 - Legnano  
**Telefono:** 0245862377

**Email:** studiolumartignon@yahoo.it  
**Pec:** martignon.12724@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Eugenio Curiel, 42 – Corsico 20094

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazioni di tipo economico [A/3]

**Dati Catastali:** foglio 7, particella 105, subalterno 15

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Eugenio Curiel, 42 – Corsico 20094

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal .....

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Eugenio Curiel, 42 – Corsico 20094

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Eugenio Curiel, 42 – Corsico 20094

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Creditori Iscritti: .....

Creditori intervenuti: .....

### 5. Comproprietari

**Bene:** via Eugenio Curiel, 42 – Corsico 20094

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno



**6. Misure Penali**

**Bene:** via Eugenio Curiel, 42 – Corsico 20094

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Eugenio Curiel, 42 – Corsico 20094

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Eugenio Curiel, 42 – Corsico 20094

**Lotto:** 001

Prezzo base d'asta " per intero "

**Prezzo da libero: €. 155.000,00**



Beni in **CORSICO ( Milano )**  
via Eugenio Curiel, 42

**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Corsico CAP: 20094 – via Eugenio Curiel, 42**

**Quota e tipologia del diritto**

**40/60** di.....

Cod. Fiscale: ..... – Residente in .....

**Quota e tipologia del diritto**

**5/60** di.....

Cod. Fiscale: ..... – Residente in .....

**Quota e tipologia del diritto**

**5/60** di .....

Cod. Fiscale: ..... – Residente in.....

**Quota e tipologia del diritto**

**5/60** di .....

Cod. Fiscale: ..... – Residente in .....

**Quota e tipologia del diritto**

**5/60** di .....

Cod. Fiscale: ..... – Residente in .....

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:.....( c.f. .... ) proprietà per 40/60;  
..... ( c.f. .... ) proprietà per 5/60; ..... ( ..... )  
proprietà per 5/60; ..... ( ..... ) proprietà per 5/60;  
..... ( ..... ) proprietà per 5/60; foglio 7, particella 105, subalterno  
15, scheda catastale , N.° 1480575 del 06/06/1970, indirizzo via Eugenio Curiel n. 42, piano 7  
– S1, comune Corsico, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq.  
109, rendita €. 402,84.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e da  
variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Confini: Da nord in senso orario: cortile comune, vano scala comune ed altra unità immobiliare, cortile comune e cortile comune.



N.B.= dal sopralluogo non sono state rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rilevato.

**Pertanto SI dichiara la conformità catastale.**

## 2. DESCRIZIONE GENERALE ( QUARTIERE E ZONA ):

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova al piano settimo di un fabbricato condominiale realizzato alla fine degli anni sessanta, posto in zona periferica ( suburbana ) del Comune di Corsico, al confine con il Comune di Cesano Boscone.

**Caratteristiche zona:** periferica - suburbana rispetto al Comune di Corsico.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi insufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Sono presenti i principali servizi per la collettività.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** Milano.

**Principali collegamenti pubblici:** Sono presenti i principali collegamenti urbani ed extraurbani.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal sig.....

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1 Iscrizioni:



**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di ..... contro .....; derivante da: 726-Verbale di pignoramento immobili ; Atto esecutivo o cautelare in data 22/05/2019 al n. 16929 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 02/08/2019 ai nn. 104685/68515.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

- Trascrizione in data 11 ottobre 2010 nn. 124656/74247 Dichiarazione di successione in morte di..... ( c.f. ....) deceduto il 17 marzo 2010, registrata a Milano al n. 2196/9990/10, eredi legittimi: .....  
Atto amministrativo del 09/09/2010 Ufficio del Registro.
- Trascrizione in data 02 gennaio 2017 nn. 827/536 Accettazione tacita di eredità in morte di ..... ( c.f. .... ) deceduto il 17 marzo 2010, a favore di.....  
Come da atto in data 21 dicembre 2016 in autentica dott. Paolo Coltraro Notaio, rep. N. 2010/1612.
- Trascrizione in data 02 gennaio 2017 nn. 830/539 Accettazione tacita di eredità in morte di ..... ( c.f. .... ) deceduto il 17 marzo 2010 a favore di .....  
Come da atto in data 21 dicembre 2016 in autentica dott. Paolo Coltraro Notaio, rep. N. 2011/1613.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione e di riscaldamento condominiali:**

**Il condominio di via Eugenio Curiel n.° 42 in Corsico è amministrato dallo studio .....sito in ....., nella persona del Dott..... per quanto concerne il riscaldamento.**

**In merito alle spese di riscaldamento si riportano i seguenti dati:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.210,62** media degli ultimi due anni.  
Eventuali spese straordinarie effettuate nell'ultimo biennio = è in essere l'ammortamento triennale ex delibera del 20/10/2018 per lavori straordinari rifacimento facciata, locale Centrale Termica ed installazione valvole sottostazioni, a chiusura con il bilancio 2020/2021.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia € 11.393,58**

**Spese condominiali scadute ed insolute nell'ultimo biennio € 2.421,24**



**Millesimi di proprietà: 89,20**

Il condominio di via Eugenio Curiel n.° 42 in Corsico è amministrato dalla.....Amministrazioni condominiali sita in ....., per quanto concerne le spese di gestione.

**In merito alle spese di gestione si riportano i seguenti dati:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 2.089,50** media degli ultimi due anni.  
Non risultano spese straordinarie deliberate e da eseguire.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia €. 14.538,88**  
**Spese condominiali scadute ed insolute nell'ultimo biennio €. 2.997,00**

**Millesimi di proprietà: 8,36**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietari:** ..... ( c.f. .... ) proprietà per 40/60;  
..... ( c.f. .... ) proprietà per 5/60; ..... ( ..... )  
proprietà per 5/60; ..... ( ..... ) proprietà per 5/60;  
..... ( ..... ) proprietà per 5/60; proprietari dal 17/03/2010 ad oggi ( attuali proprietari ) . In forza di dichiarazione di successione causa morte di ....., in data 17/03/2010, registrata a Milano in data 09/09/2010 N.° 2196/9990.

**Titolari/Proprietari:** ..... ( c.f. .... ) proprietà per 10/20;  
..... ( c.f. .... ) proprietà per 10/20; proprietari dal 13/10/1999 ( ante ventennio ) al 17/03/2010 . In forza di compravendita - a rogito di Notaio Roncoroni di Milano, in data 13/10/1999 N.° 124197, trascritto a Milano 2, in data 28/10/1999 al numero 25815.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo economico [A/3]**

Note sulla conformità edilizia:

Dall'atto di compravendita si legge che"....la licenza edilizia relativa all'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare è stata rilasciata dal Comune di Corsico: Licenza N.° 11829 del 10 aprile 1969 e che la parte acquirente dichiara ed attesta che la situazione di fatto dell'alloggio acquistato non è difforme dalla planimetria stessa e non sono state eseguite altre opere strutturali interne ed esterne."

N.B.= dal sopralluogo non sono state rilevate tracce di modifiche apportate successivamente alla costruzione e/o difformità.

**Pertanto SI dichiara la conformità edilizia .**



**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A/3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n.° 6/2012 del 27 marzo 2012.
Zona omogenea:	TUC 1 - Territorio Urbano Consolidato. Prevalentemente residenziale ad alta densità.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Si dichiara la conformità urbanistica.**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A/3]**

di cui al punto **A**

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova al piano settimo di un fabbricato condominiale ed è così composta: ingresso con disimpegno, soggiorno-pranzo con accesso al balcone con affaccio su cortile interno, cucina anch'essa con accesso ad un secondo balcone, N.° 3 camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. Inoltre è presente come accessorio un locale cantina posto al piano seminterrato.

**Quota e tipologia del diritto**

**40/60** di .....

Cod. Fiscale: ..... – Residente in .....

**Quota e tipologia del diritto**

**5/60** di .....

Cod. Fiscale: ..... – Residente in.....

**Quota e tipologia del diritto**

**5/60** di .....

Cod. Fiscale: ..... – Residente in .....

**Quota e tipologia del diritto**

**5/60** di .....

Cod. Fiscale: ..... – Residente in .....

**Quota e tipologia del diritto**

**5/60** di .....





Cod. Fiscale: ..... – Residente in .....

Coniugato.

Superficie complessiva di circa mq. **107,37**

E' posto al piano settimo del condominio di via Eugenio Curiel, 42 a Corsico.

L'edificio è stato realizzato con Licenza Edilizia N.° 11829 del 10 aprile 1969

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 279.

L'intero fabbricato è composto da n. 11 piani complessivi di cui fuori terra n. 10.

Stato di manutenzione generale: Sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni edilizie e manutentive.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **piana** materiale: **probabilmente laterocemento** condizioni: **Non verificabili**

Fondazioni tipologia: **Non verificabile**

Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **laterocemento** ubicazione: **vano scale interno al fabbricato** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **Non verificabili**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **Non verificabili**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **Non verificabili**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso tipologia: **anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **anta più piccola asimmetrica** condizioni: **buone**  
- Note: La descrizione è riferita al portone di ingresso condominiale

Infissi esterni tipologia: **ad anta semplice e doppia con tapparelle in pvc.**  
materiale: **pvc con vetrocamera.** condizioni: **buone.**  
**Cassonetti in pvc non coibentati.**

Infissi interni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato e vetro ed alcuni solo legno** condizioni: **buone.**

Manto di copertura materiale: **guaina impermeabile bituminosa** coibentazione: **Non rilevata** condizioni: **non verificate**

Pareti esterne materiale: **muratura** coibentazione: **Non verificabile ma probabilmente**



**assente** rivestimento: **piastelline in clinker ed intonaco su sfondati dei balconi** condizioni: **buone.**

Pavim. Interna e rivestimenti pareti bagno e cucina	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone.</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura e gesso</b> condizioni: <b>buone.</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>blindato</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: La descrizione è riferita al portoncino di primo accesso all'unità immobiliare posto al piano settimo.
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>terrestre</b> condizioni: <b>non rilevabili</b> conformità: <b>Non è stato possibile verificarla.</b>
Ascensore	<b>Presente, del tipo a funi non accessibile a soggetti diversamente abili</b>
Citofonico	Tipologia: <b>videocitofono di recente installazione</b> Condizioni: <b>funzionante.</b> conformità: <b>Non è stato possibile verificarla.</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>Non è stato possibile verificarla.</b>
Fognatura	tipologia: <b>Non verificabile</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e gres</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>Non rilevata</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>Non è stato possibile accertarla.</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>Non è stato possibile verificarla.</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>Non è stato possibile verificarla.</b>
Telefonico	E' presente la sola predisposizione.



Termico

tipologia: **centralizzato** condizioni: **non è stato possibile verificarle** conformità: **Non è stato possibile verificarla.**

- Note: E' presente una caldaia autonoma per la produzione di acqua calda sanitaria.

Diffusori: **pannelli radianti a pavimento.**

**N.B. = al momento del sopralluogo effettuato il giorno 05/07/2021, l'impianto di riscaldamento non era in funzione.**

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Conformità	Non è stato possibile accertarla.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Conformità	Non è stato possibile accertarla.

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

#### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori	DEL TIPO A FUNE NON ACCESSIBILE AI DIVERSAMENTE ABILI.
Esistenza carri ponte	NO

#### Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della superficie è stato effettuato in base al D.P.R. N. 138/1998.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	Mq. 107,37	1,00	Mq. 107,37
		<b>Mq. 107,37</b>		<b>Mq. 107,37</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Secondo semestre 2020

Zona: Corsico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 1.250,00

Valore di mercato max (€/mq): € 1.700,00

**Accessori:**

A

1. Balconi posti al piano settimo costituiti da N.° 2 balconi

Sviluppano una superficie complessiva lorda di mq. 10,90 rilevati.  
Valore a corpo: **€ 8.000,00**

B

1. Cantina posta al piano seminterrato costituito da unico vano con finestra

Sviluppa una superficie complessiva lorda di mq. 4,37 rilevati.  
Valore a corpo: **€ 2.000,00**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima si è basato sulla media ponderale dei valori espressi dagli indicatori correntemente assunti dall'Agenzia delle Entrate nella determinazione della stima degli immobili, ovvero: mercato immobiliare telematico riferito ad unità con caratteristiche simili a quella in esame ed osservatorio del mercato immobiliare a cura dell'Agenzia del territorio.



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Corsico;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;  
 Uffici del registro di Milano;  
 Ufficio tecnico di Corsico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare - secondo semestre 2020.

Parametri medi di zona per destinazione principale per lo stato conservativo normale è (€/mq.):  
 €/mq. 1.475,00.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A/3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	<b>Mq. 107,37</b>	€ 1.475,00	€ 158.370,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 158.370,75
Valore corpo			€ 158.370,75
Valore Accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 168.370,75

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Residenziale	Mq. 107,37	€ 168.370,75	
			40/60	€ 112.246,95
			5/60	€ 14.030,95
			5/60	€ 14.030,95
			5/60	€ 14.030,95
			5/60	€ 14.030,95

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% )	<b>€ 8.418,54</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	<b>€0.000,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte nell'ultimo biennio:	<b>€. 5.418,24</b>



**8.6 Prezzo base d'asta del lotto " intero ":**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€.	<b>154.533,97</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di " libero ":	€.	<b>155.000,00</b>

**8.7 Prezzo base d'asta del lotto " pro quota 40/60 ":**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€.	<b>103.022,44</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di " libero ":	€.	<b>103.000,00</b>

**8.7 Prezzo base d'asta del lotto " pro quota 5/60 ":**
















Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€.	<b>12.877,88</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di " libero ":	€.	<b>13.000,00</b>

Data generazione:  
27-07-2021

L'Esperto alla stima  
**Arch. Luca Martignon**



**ELENCO ALLEGATI:**

-  All. N.° 01 - Verbale sopralluogo.pdf
-  All. N.° 02 - Documentazione fotografica.pdf
-  All. N.° 03 - Rilievo stato di fatto.pdf
-  All. N.° 04 - Visura catastale.pdf
-  All. N.° 05 - Planimetria catastale.pdf
-  All. N.° 06 - Verifica spese gest.+risc.-posizione condominio.pdf
-  All. N.° 07 - Documentazione Anagrafe.pdf
-  All. N.° 08 - Estratto tabelle OMI.pdf
-  All. N.° 09 - Verifica contratti di affitto.pdf
-  All. N.° 10 - Pignoramento.pdf
-  All. N.° 11 - Atto di compravendita.pdf
-  All. N.° 12 - Certificazione Notarile Ventennale.pdf
-  All. N.° 13 - Pratica di successione.pdf
-  All. N.° 14 - Ispezioni ipotecarie.pdf
-  All. N.° 15 - Descrizione del bene.pdf

