

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG n°996/2019

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

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Corsico (MI), via Niccolò Copernico n°9



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Bene in Corsico (MI) via Niccolò Copernico n°9

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

Dati Catastali: foglio **4**, particella **48**, subalterno **79**, **graffato** a particella **49**, subalterno **88**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo l'immobile era occupato dalla famiglia del debitore Sig. [REDACTED]

Contratti di locazione in essere

Nessuno, dall'indagine svolta non risultano contratti di locazione a nome del debitore come dante causa

Comproprietari

Nessuno

La quota pignorata sugli immobili è di 1/1 (intera proprietà)

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: € 126.000,00

da occupati: non ricorre il caso



LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Corsico, via Niccolò Copernico n° 9, scala A, consistente in appartamento posto al piano 3°, costituito da due locali oltre servizi, così composto: soggiorno, cucina, camera e bagno; cantina di pertinenza al piano cantinato S1.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED].

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

Intestato: [REDACTED],
proprietà (1/1).

dati identificativi: foglio **4**, particella **48**, subalterno **79**, **graffato** a particella **49**, subalterno **88**.

dati classamento: cat. **A/3**; classe 2; consistenza 4,5 vani; sup. catastale totale 80 m²; totale escluse aree scoperte 78 m², rendita € 336,99.

indirizzo: Comune di Corsico, via Niccolò Copernico n. 9, piano 3-S1, scala 3;

dati derivanti da: variazione del 09-11-2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: proprietà di terzi, enti comuni, pianerottolo comune, corte comune;
della cantina: altra cantina, corridoio comune, altra cantina, corte comune.

1.5. 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, provincia di Milano

Fascia/zona: Giorgella, in prossimità stazione FS Corsico, tra S.S. 494 Vigevanese e via Alzaia Trento (Naviglio Grande).

Tipologia prevalente: residenziale.

Destinazione edificio: residenziale, con presenza di adiacente fabbricato adibito a supermarket nel lotto del complesso edilizio.



Servizi presenti nella zona: parco pubblico Corsico Giorgella, centro sportivo di Corsico, ufficio postale, supermarket, scuola materna e primarie, parrocchia, residenza per anziani

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 150 mt stazione ferroviaria con passante R3, S9; autobus linea n.64 in via Copernico.

Principali collegamenti viabilistici: a 200 mt. la Strada Statale Vigevanese 494, arteria di collegamento tra Milano-Corsico-Abbiategrasso-Vigevano e di accesso a tangenziale ovest, uscita Vigevano-Milano Lorenteggio.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio avente tipologia in linea con accesso pedonale e carraio da via Copernico n° 9, facente parte del complesso immobiliare Supercondominio Giorgella III, con portineria comune posta all'ingresso. Il fabbricato è costituito da tredici piani fuori terra.

Struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;

- facciate: ad intonaco;
- copertura: pannelli coibentati in lamiera preverniciata;
- accesso: esterno cancelletto pedonale e accesso scala porta in alluminio e vetro;
- androne: pareti rivestite in intonaco, pavimentazione in palladiana;
- scale: a rampe parallele rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: presente all'ingresso del complesso immobiliare, con orario lunedì-venerdì 8.30-12.30 14-19; sabato 8.30-12.30;
- carico e scarico consentito nelle parti comuni;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2 e 4 planimetrie e all. 6 foto)

CORPO A

Unità immobiliare sita in Comune di Corsico, via Niccolò Copernico n°9, scala A, consistente in appartamento al terzo piano, composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera e bagno; dotato di due balconi; doppia esposizione con orientamento a nord-est e sud-ovest, con affacci sui cortili interni.

cantina di pertinenza al piano cantinato S1.

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio nord-est/sud-ovest;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato finitura legno e legno con riquadri in vetro;
- pareti: normalmente tinteggiate con colori arredo, rivestimento piastrelle in ceramica nel bagno h. 200, in cucina piastrelle in ceramica h. 200;
- pavimenti di ingresso, soggiorno, cucina, camera e disimpegno in piastrelle di ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;



- impianto termico: riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaietta;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: presente con termoconvettore in soggiorno;
- altezza dei locali: mt 2,70 circa;
- condizioni generali: buone.

Cantina

- porta d'accesso: in ferro verniciato;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacato e a rustico;
- punto luce: presente.

2.4. Certificazioni energetiche

Appartamento: non risulta censito al catasto energetico.
Precedente certificazione energetica scaduta il 22-05-2020.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Certificazione per l'impianto termico **(all.11)**.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto in data 06-02-2020 **(all. 6)**.

La scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stata ricevuta dal sig. [REDACTED], che ha dichiarato di abitare il bene con la moglie e la figlia minorenni.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quale dante causa l'esecutata come da esito via pec trasmesso dall'Agenzia delle Entrate alla scrivente **(all. 7)**.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Aurelio Gavazzi, Notaio in Cologno Monzese, che fa stato fino al 3 settembre 2019 **(all. 14)**, 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. 13)** risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

-Proprietà per 1/1 di **piena proprietà** di [REDACTED] in forza di acquisto della quota di 1/1, in autentica del Notaio TeTi Corrado di Milano **(all. 5)** in data 31 maggio 2010 n. 244773/9951 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, il 3 maggio 2010 ai nn. 69687/41335.



Precedenti proprietari

-Proprietà per 1/2 di [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] in forza di acquisto in autentica del Notaio Tornambè Massimiliano di Cinisello Balsamo, in data 03-03-2005, n. 5557/2085 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, il 09-03-2005 ai nn. 31988/15920.

-Proprietà per diritto di usufrutto 1/2 di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], proprietà di 1/3 in diritto di nuda proprietà) [REDACTED]
[REDACTED], nuda proprietà (1/3) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], il diritto di usufrutto per 1/1. In forza di donazione in autentica del Notaio Lebano Pasquale, in data 10-06-2004, n. 224526 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, il 21-06-2004 ai nn. 89261/44966 e atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito in autentica del Notaio Lebano Pasquale, in data 10-06-2004, n. 224526/1 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, il 21-06-2004 ai nn. 89262/44967

-Proprietà per 1/2 di [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] in forza di acquisto in autentica del Notaio Silvana Saja di Milano, in data 26-06-1984, n. 6760 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, il 26-07-1984 ai nn. 57100/46184.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Aurelio Gavazzi, Notaio in Cologno Monzese, che fa stato fino al 03-09-2019 (**all. 14**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 5**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 13**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

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

Nessuna

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

Nessuna



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

Ipoteca volontaria, iscritta il 09-03-2005 ai nn. 31989/7286, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto notaio Tornambè Massimiliano, in data 03-03-2015, rep. 5558/2086, a favore di **Banca Intesa S.p.a.**, con sede in Milano, c.f. 00799960158, contro [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di ½.

Importo ipoteca € 335.961,00 di cui € 223.974,00 di capitale, anni 30.

Grava sull'immobile in Corsico: foglio 4, part. 48, sub. 79 (abitazione) e sub.88 (cantina)graffati

Ipoteca legale, iscritta il 16-11-2006 ai nn. 175785/43832, derivante a norma art.77 DPR 29/09/1973 Num. 602, atto in data 30-10-2006, rep. 15050/68, a favore di **Esatri Esazione Tributi Spa**, c.f. 13756881002, sede di Milano, viale dell'Innovazione, 1/B, contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 68.055,44, di cui € 34.027,72 di capitale.

Grava sull'immobile: foglio 4, part. 48, su. 79 (abitazione) per la quota di ½.

Ipoteca legale, iscritta il 08-04-2010 ai nn. 43344/9451, derivante a norma art.77 DPR 29/09/1973 Num. 602, atto in data 31-03-2010, rep. 6976/68, a favore di **Equitalia Esatri Spa**, c.f. 13756881002, sede di Milano, viale dell'Innovazione, 1/B, contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 134.966,66 di cui € 67.483,33 di capitale.

Grava sull'immobile in Corsico: foglio 4, part. 48, sub. 79 (abitazione) e sub.88 (cantina)graffati, per la quota di 1/1.

Ipoteca legale, iscritta il 28-11-2012 ai nn. 116782/19891, derivante a norma art.77 DPR 29/09/1973 Num. 602, atto in data 12-11-2012, rep. 1883/6812, a favore di **Equitalia Nord Spa**, c.f. 13756881002, sede di Milano, viale dell'Innovazione, 1/B, contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 224.291,68, di cui € 112.145,84 di capitale.

Grava sull'immobile in Corsico: foglio 4, part. 48, sub. 79 (abitazione) e sub.88 (cantina)graffati, per la quota di 1/1.

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 10-06-2019, rep. 19875, trascritto il 29-07-2019 ai nn. 100772/65952 contro [REDACTED]

[REDACTED] per un importo di € 11.611,95, oltre spese ed interessi.

Grava sull'immobile in Corsico: foglio 4, part. 48, sub. 79 (abitazione) e sub.88 (cantina)graffati, per la quota di 1/1.

• **Altre trascrizioni**

Preliminare di vendita - [REDACTED]

[REDACTED], in autentica del Notaio Teti Corrado di Milano, in data 25-02-2008 n. 240477/9375 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, il 11-03-2008 ai nn. 32632/17638.

Immobile in Corsico, via N.Copernico n. 9: foglio 4, part. 48, su. 79 (abitazione) e sub. 88 graffati (cantina).



Eventuali note/osservazioni: nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile **(all. 13)** e rispetto alla certificazione notarile in atti **(all. 14)** non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Peraudo con sede in Cesano Boscone, che ha fornito le informazioni che seguono **(all.10)**

Riscaldamento centralizzato, dati tecnici impianto **(all.11)**.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020: € 2.798,55

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021: € 2.476,68

Debito residuo complessivo maturato per l'esecutato: € 4.539,98.

Millesimi di proprietà: 3,71.

Spese straordinarie:

nelle rate esercizio 2019/2020 sono incluse le spese straordinarie relative al recupero costi riscaldamento arretrato. Sono stati inoltre emessi i conguagli relativi alle opere straordinarie del rifacimento ascensori.

Cause in corso: n° 5 pratiche di esecuzioni immobiliari.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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

si

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Corsico in TUCr1, Ambito del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità, di cui all'art. 17 delle N.T.A. **(all.9)**

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Corsico (all.8):

- Nulla osta per lavori edili n.7284/1967 del 10-07-1967



- Autorizzazione di abitabilità del 05 dicembre 1984, pratica n. 526/71.

7.2. Conformità edilizia: Dalle indagini eseguite l'immobile risulta conforme al progetto edilizio depositato presso il Comune di Corsico.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento 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 CORPO A	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	75,0	100%	75,0
balconi	mq.	8,0	30%	2,4
cantina	mq.	2,4	25%	0,6
		85,4		78,0
		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 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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
2° semestre 2020 – Corsico -zona periferica/Giorgella-Vigevanese-Tangenziale
quotazioni di abitazioni di tipo economico
stato ottimo: da € 1.700/mq. a € 2.000/mq.
stato normale: da € 1.250 /mq. a € 1.700/mq.



- Listino Camera di Commercio

Periodo: 2° semestre 2020

Zona: Provincia settore ovest Corsico - appartamenti recenti - ristrutturati

valore di compravendita prezzo min.1.600 / prezzo max. 2.000 (€/mq)

valore di locazione appartamenti residenziali tipologia media 70 mq, non arredati:

prezzo min 75 / prezzo max. 85(canone annuo €/mq/anno).

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A/3	78,0	€ 1.700,00	€ 132.600,00
				€ 132.600,00

VALORE MERCATO PIENA PROPRIETA' (1/1) (Appartamento+cantina) = **€ 132.600,00**

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

LOTTO 1

• Valore quota 1/1 (appartamento+cantina)	€ 132.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	<u>-€ 6.630,00</u>
	€ 125.970,00

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 125.970,00
quota 1/1 (arrotondato)	€ 126.000,00
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.



GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

11. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Sonia Clea Papette 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 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, 23 maggio 2021

l'Esperto Nominato

(Arch. Sonia Clea Papette)

ALLEGATI

- all. 1.** Estratto di mappa
- all. 2.** Planimetria catastale appartamento
- all. 3.** Visura storica catastale appartamento
- all. 4.** Rilievo fotografico
- all. 5.** Titolo di provenienza
- all. 6.** Rendiconto custode
- all. 7.** Esito interrogazione Agenzia delle Entrate locazione
- all. 8.** Doc. edilizia Comune di Corsico
- all. 9.** Inquadramento urbanistico
- all. 10.** Documento contabile condominio
- all. 11.** Documentazione impianto termico condominiale
- all. 12.** Regolamento di condominio
- all. 13.** Ispezione ipotecaria per immobile
- all. 14.** Certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 15.** Giuramento dell'esperto, nomina e quesito

