

# TRIBUNALE DI MILANO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 839/2024

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa C. TRENTINI

Esperto alla stima: Arch. DOMENICO BENUSSI con studio in Milano, Via Inverigo n. 10

Parte Debitrice:

Terzo:

Parte Creditrice: RE PERFORMING CREDIT S.R.L. C.F./P.IVA 10067220961

assistita da Avvocato Frascogna Massimiliano C.F. FRSM69H09A345I con studio in Cusano Milanino (MI), Viale G. Matteotti n. 14/A

Custode giudiziario dei beni pignorati in sostituzione del debitore: Avvocato Marianna Garagiola con studio in Milano Via Marcona 24

### LOTTO UNICO

Unità immobiliari ubicate nel comune di Corbetta (MI) Via Simone da Corbetta n. 128/130

- ABITAZIONE IN VILLINO: Foglio 3 Mappale 131 Sub. 1 Piano T- S1
- VANO AUTORIMESSA: Foglio 3 Mappale 131 Sub. 2 Piano S1

Accesso pedonale attuale civico n.128 ex civico n.46, accesso carraio civico n.130

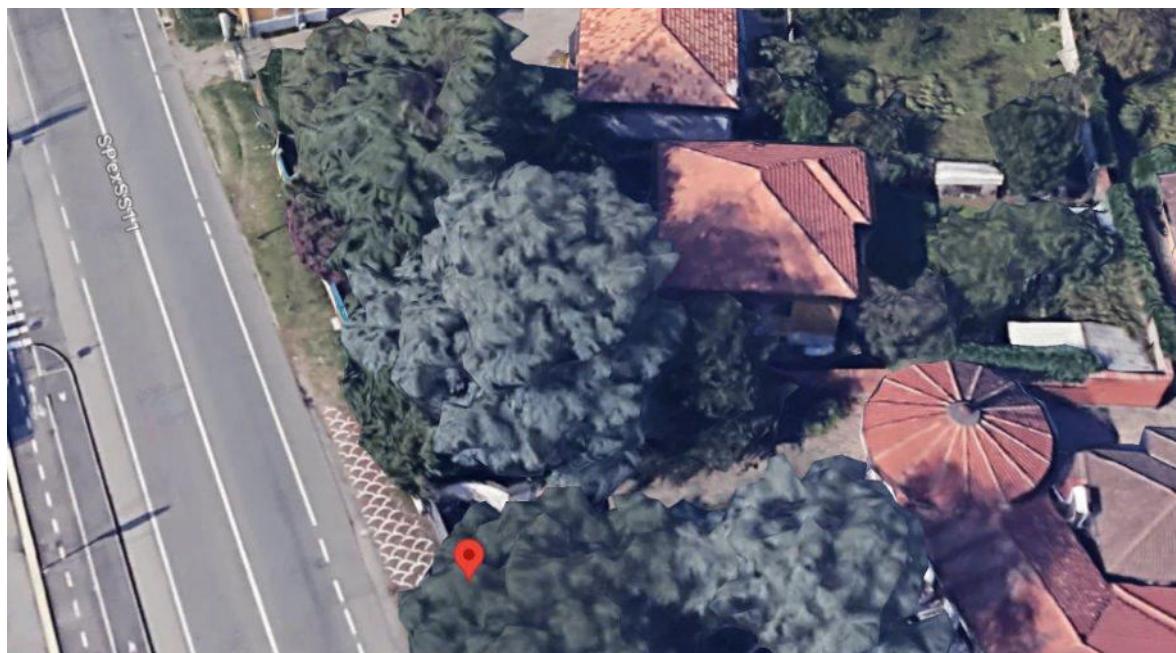
Catastralmente gli immobili sono indicati col civico n. 46

Nomina esperto del 24/10/2024

Data udienza di comparizione parti: 13/02/2025 ore 10.30

### RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE - LOTTO UNICO - ABITAZIONE IN VILLINO VIA SIMONE DA CORBETTA N. 128/130 CORBETTA (MI)

#### VISTA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



Esperto alla stima: Arch. Domenico Benussi Codice fiscale: BNSDNC67C12L8400 Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13031  
Studio via Inverigo 10, 20151 Milano Telefono 02.82.76.29.12 Cellulare: 347.71.80.354  
Email : [d.benussi@inwind.it](mailto:d.benussi@inwind.it) Pec: [benussi.9707@oamilano.it](mailto:benussi.9707@oamilano.it)

## RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE INDICE SINTETICO

**LOTTO UNICO** composto da - dati catastali

- Unità immobiliari ubicate nel comune di **Corbetta (MI)**

**- CORPO "A": ABITAZIONE IN VILLINO – Via Simone da Corbetta n. 46 civico attuale n. 128/130**

- Categoria: **A/7 (Abitazione in villini)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **3**, Mappale **131**, Sub. **1**, Piano **S1-T**, Categoria **A/7**, Classe **5**, Consistenza **5,5 vani**, Rendita **€. 596,51**

**- CORPO "B": VANO AUTORIMESSA – Via Simone da Corbetta n. 46 civico attuale n. 128/130**

- Categoria: **C/6 (Rimesse ed autorimesse)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **3**, Mappale **131**, Sub. **2**, Piano **S1**, Categoria **C/6**, Classe **2**, Consistenza **16 mq** Rendita **€. 52,89**

**Nota:** L'autorimessa, subalterno 2, la cui area è indicata al piano seminterrato del fabbricato non è utilizzabile/accessibile.

### STATO OCCUPATIVO

Corpo "A": alla data del sopralluogo **09/12/2024 non abitato**

### CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

**Nessuno, non sono presenti contratti di locazione opponibili alla procedura**

### STATO IMMOBILE LOTTO UNICO: LIBERO

### QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO PIGNORATO

**Pignoramento gravante sulla quota pari al 1/1 del diritto di proprietà**

**PRIETARIO: ZANABONI RAFFAELLA** in forza di atto di costituzione di fondo patrimoniale del 22 maggio 2009 n.1118/951 di repertorio a rogito notaio Marcello Grossi, registrato a Novara il 25 maggio 2009 al n. 5385 serie 1T, e trascritto a Pavia il 26 maggio 2009 ai nn. 11342/7149 e 11343/7150, atto con il quale i signori Lattuada Andrea Giuseppe e Zanboni Raffaella costituivano un fondo patrimoniale dei beni in oggetto di pignoramento ed altri, tutti di proprietà del sig. Lattuada. La proprietà dei beni spetta alla signora Zanaboni Raffaella, mentre la loro amministrazione spetta ad entrambi.

**VALORE STIMATO DEL LOTTO SUL MERCATO - LOTTO UNICO: €.** **278.700,00**

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO Abitazione in villetta : €.** **260.000,00**

**Prezzo base d'asta del lotto** al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova e nello stato di "libero"

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.

---

# INDICE

## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

- 1.1 Oggetto del pignoramento*
- 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato*
- 1.3 Identificazione catastale*
- 1.4 Intestatari a catasto*
- 1.5 Coerenze*
- 1.6 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione*
- 1.7 Sopralluogo*

## **2. DESCRIZIONE DEL BENE**

- 2.1 Inquadramento territoriale*
- 2.2 Contesto urbano*
- 2.3 Descrizione del complesso condominiale*
- 2.4 Descrizione dell'unità immobiliare*
- 2.5 Certificazione Energetica*
- 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti*

## **3. STATO OCCUPATIVO**

- 3.1 Detenzione del bene*
- 3.2 Esistenza contratti di locazione*
- 3.3 Giudizio di congruità del canone locativo*

## **4. PROVENIENZA IMMOBILE**

- 4.1 Attuale proprietario*
- 4.2 Precedenti proprietari*

## **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*
- 5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura*
  - 5.2.1 Iscrizioni*
  - 5.2.2 Pignoramenti*
  - 5.2.3 Altre trascrizioni*
- 5.3.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*

## **6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

- 6.1 Spese di gestione condominiale*
- 6.2 Certificazione di idoneità statica*
- 6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali*
- 6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili*

## **7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**

- 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente ufficio comunale*
- 7.2 Conformità edilizia immobile*
- 7.3 Conformità catastale immobile*
- 7.4 Verifica urbanistica*

## **8. CONSISTENZA**

- 8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)*
- 8.2 Dati metrici del bene*

---

## **9. STIMA**

*9.1 Criterio di stima*

*9.2 Fonti di informazione*

*9.3 Valore applicato nella stima*

*9.4 Valutazione del lotto*

*9.5 Adeguamenti e correzioni della stima*

*9.6 Prezzo base d'asta*

## **10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE**

*10.1 Congruità canone di locazione*

## **11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

*11.1 Giudizio di comoda divisibilità*

## **12 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI**

## LOTTO UNICO ABITAZIONE IN VILLETTA

Beni oggetto di stima siti in  
**Via Simone da Corbetta n. 128/130 Corbetta (MI)**  
**Ex civico n. 46**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1 Oggetto del pignoramento

Nel comune di Corbetta in **Via Simone da Corbetta n. 128/130** abitazione in villino con sviluppo su un unico piano con seminterrato. Giardino di proprietà perimetrale.

**Stato dell'immobile:** Complesso immobiliare in mediocre/cattivo stato di manutenzione. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -.

#### 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota pari al **1/1 del diritto di proprietà** di:

#### 1.3 Identificazione catastale

Immobili identificati al catasto Fabbricati - visura storica del **25/10/2024**:

##### 1) ABITAZIONI IN VILLINI – Via Simone da Corbetta catastalmente indicato come civico n. 46

- Unità immobiliare ubicata nel comune di **Corbetta (MI)**
- Categoria: **A/7 (Abitazione in villini)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **3**, Mappale **131**, Sub. **1**, Piano **S1-T**, Categoria **A/7**, Classe **5**, Consistenza **5,5 vani**, Rendita **€ 596,51**

##### A/7 – ABITAZIONI IN VILLINI

Costruzioni isolate a pianta irregolare, piacevoli alla vista, costituite da una o due unità immobiliare con vani di dimensione media ben disimpegnati ed aerati. Sono provvisti di impianti completi e accessori e quasi sempre sono circondate da cortile ampio o verde. Rifiniture interne di discreto pregio con pareti interne rivestite in piastrelle nei bagni e cucina. Di regola si trovano alla periferia dei concentrici più importanti, e nei piccoli comuni, in posizione amena per villeggiatura. L'abitazione in villini (A/7) ha un numero di vani mai inferiore a tre più cucina e servizi. Sono compatibili con la categoria quelle unità immobiliari appartenenti a fabbricati a schiera e quelle di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni in villini, e cioè, i minialloggi stagionali.

**Dati di superficie abitazione in villini:** Totale: **128 m2** Totale escluse aree scoperte: **126 m2**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi ultima planimetria catastale agli atti: **10/04/1964**

##### Altre variazioni - planimetria catastale -

**Variazioni:** nessuna dalla costituzione del 10/04/1964 antecedente impianto meccanografico del 30/06/1987

##### 2) VANO AUTORIMESSA – Via Simone da Corbetta catastalmente indicato come civico n. 46

- Unità immobiliare ubicata nel comune di **Corbetta (MI)**
- Categoria: **C/6 (Rimesse ed autorimesse)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **3**, Mappale **131**, Sub. **2**, Piano **S1**, Categoria **C/6**, Classe **5**, Consistenza **16 mq** Rendita **€ 52,89**

##### Categoria catastale C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

Box per auto, posti auto scoperti, rimesse per autoveicoli o per imbarcazioni, autorimesse.

**Dati di superficie vano autorimessa Totale: 16 m2**

**Altre variazioni - planimetria catastale -**

**Variazioni:** nessuna dalla costituzione del 10/04/1964 antecedente impianto meccanografico del 30/06/1987

In merito al subalterno 2 vedere quanto al punto 2 descrizione del bene e 7 verifica edilizia, urbanistica e catastale della presente relazione

**1.4 Intestatari a catasto**

Intestatari attuali a catasto al **25/10/2024** – Abitazione in villetta e vano autorimessa -

**Attuali intestatari a catasto:**

- [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**Precedenti intestatari a catasto:**

**1. BODINI Carlo (CF BDNCR23D17C986T)** nato a Corbetta (MI) il 17/04/1923 Diritto di: Proprietà per 500/1000 (deriva dall'atto 1 impianto meccanografico del 30/06/1987)

**2. COLOMBO Graziosa** nato a CORBETTA (MI) il 21/10/1913 Diritto di: Proprietà per 500/1000 (deriva dall'atto 1 impianto meccanografico del 30/06/1987)

**1. BODINI Carlo (CF BDNCR23D17C986T)** nato a Corbetta (MI) il 17/04/1923 dal 01/05/1967 al 10/05/1969 Diritto di: Proprietà per 6/8 (deriva dall'atto 2)

**2. DENUNZIA** (nei passaggi causa di morte) del 01/05/1967 - AP Sede ABBIATEGRASSO (MI) Registrazione Volume 146 n. 59 registrato in data 05/06/1968 - SUCCESSIONE COLOMBO GRAZIOSA Voltura n. 30929.1/2007 - Pratica n. MI0396192 in atti dal 03/05/2007

**2. COLOMBO Giuseppe (CF CLMGPP19A06Z404W)**

nato in STATI UNITI D'AMERICA (EE) il 06/01/1919 dal 01/05/1967 al 10/05/1969 Diritto di: Proprietà per 1/8 (deriva dall'atto 2)

**3. COLOMBO Ines (CF CLMNSI16E42C986H)** nata a CORBETTA (MI) il 02/05/1916 dal 01/05/1967 al 10/05/1969 Diritto di: Proprietà per 1/8 (deriva dall'atto 2)

**1. BODINI Carlo (CF BDNCR23D17C986T)** nato a CORBETTA (MI) il 17/04/1923 dal 10/05/1969 al 07/05/2007 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 3)

**3. Atto del 10/05/1969 Pubblico ufficiale CAPUTO NICOLA** Sede MILANO (MI) Repertorio n. 459 - AP Sede ABBIATEGRASSO (MI) Registrazione n. 3650 registrato in data 23/05/1969 - **VENDITA** Voltura n. 30930.1/2007 - Pratica n. MI0396192 in atti dal 03/05/2007

**1. AIRAGHI Mariangela (CF RGHMNG56M45C986N)** nata a CORBETTA (MI) il 05/08/1956

**4. DENUNZIA** (nei passaggi per causa di morte) del 07/05/2007 - UU Sede ABBIATEGRASSO (MI) Registrazione Volume 324 n. 100 registrato in data 25/06/2007 - DENUNZIA Voltura n. 56343.1/2007 - Pratica n. MI0674385 in atti dal 19/07/2007 dal 07/05/2007 al 28/10/2008 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 4)

[REDACTED] dal 28/10/2008 al 22/05/2009 Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 5)

**5. Atto del 28/10/2008 Pubblico ufficiale GROSSI MARCELLO** Sede CERANO (NO) Repertorio n. 903 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15012.1/2008 Reparto PI di PAVIA in atti dal 06/11/2008

[REDACTED] dal 22/05/2009 Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 6)



**Tutti i passaggi di proprietà sono stati correttamente volturati a catasto.**

*Vedere anche punto 4 della presente relazione - Provenienza Immobile -*

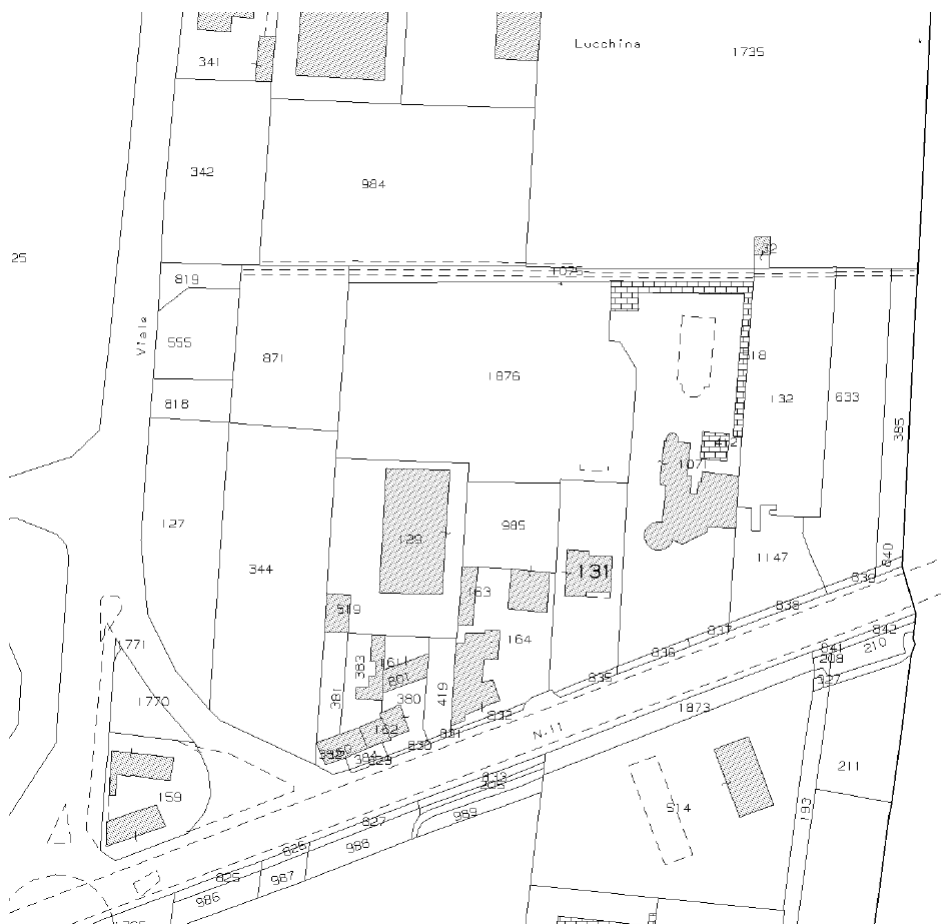
*Nota: il vano box (subalterno n.2) alla data del sopralluogo 9/12/2024 risulta non fruibile/utilizzabile non essendoci un accesso diretto.*

## 1.5 Coerenze

Abitazione in villetta Sub. 1 e vano autorimessa Sub. 2 (catastralmente rappresentato all'interno del fabbricato principale sub.1) risultano confinanti con: a Nord il mapp.1876 con muro di confine comune divisorio; ad Est mappale 1071 con muro di confine comune divisorio, a Sud mappale 835, la via Simone da Corbetta, ad Ovest altra proprietà mappali 985 e 164 con muro comune divisorio.

Nota esiste un portone metallico di collegamento tra il mappale 131 e il retrostante mappale 1876

Di seguito estratto mappa dei mappali a confine del **mappale 131**



## 1.6 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione

**Discrepanze:** L'autorimessa, subalterno 2, la cui area è indicata al piano seminterrato del fabbricato non è accessibile.

*Nota: da aggiornare la numerazione dei civici sulla via Simone da Corbetta*

Pignoramento gravante sul diritto di **proprietà per 1/1** di:

- [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

insistente sugli immobili siti in Corbetta (MI), **via Simone da Corbetta n. 128 e 130 ex n. 46** censiti nel N.C.E.U. del Comune di Corbetta al:

- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **3**, Mappale **131**, Sub. **1**, Piano **S1-T**, Classe **5**, Consistenza **5,5 vani**, Rendita **€. 569,51**. Categoria: **A/7 (Abitazione in villini)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **3**, Mappale **131**, Sub. **2**, Piano **S1**, Categoria **C/6**, Classe **5**, Consistenza **16 mq** Rendita **€. 52,89**. Categoria: **C/6 (Rimesse ed autorimesse)**

***Nota di trascrizione pignoramento registro particolare n. 10863 registro generale n. 15147 del 02/08/2024***

*Vedere anche punto 7 della presente relazione - verifica edilizia, urbanistica e catastale -*

## **1.7 Sopralluogo**

Il prescritto sopralluogo interno alle unità immobiliari oggetto di pignoramento per prendere visione dello stato dei luoghi e rilevarne la consistenza al fine della redazione della perizia di stima è stato effettuato il giorno **09/12/2024** in presenza del custode giudiziario avvocato **Marianna Garagiola** e del fabbro essendo precedente sopralluogo del 20/11/2024 non andato a buon fine non essendo stato possibile accedere agli immobili.

Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati essere non abitati/utilizzati, come si rileva dal report fotografico allegato alla stima

Nel corso del sopralluogo dall'esperto sono stati eseguiti il rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari.

***I beni oggetto di pignoramento sono stati correttamente individuati.***



## 2. DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1 Inquadramento territoriale

**Corbetta** è un comune di 19.070 abitanti della città metropolitana di Milano. È il secondo comune del territorio del magentino per numero di abitanti.

**Superficie:** 18,69 km<sup>2</sup>

**Abitanti:** 19.070 al 31-12-2021

**Frazioni:** Battuello, Castellazzo de' Stampi, Cerello, Soriano

**Comuni confinanti:** Albairate, Arluno, Cassinetta di Lugagnano, Cislano, Magenta, Robecco sul Naviglio, Santo Stefano Ticino, Vittuone

Aspetto caratteristico dell'idrografia di Corbetta sono le risorgive, che un tempo avevano ampia rilevanza economica per l'agricoltura e oggi costituiscono una delle attrazioni principali del Parco agricolo Sud Milano.

Corbetta fa inoltre parte, per la sua vicinanza al Naviglio Grande, del Polo dei Navigli istituito dalla Provincia di Milano.

#### Infrastrutture e trasporti

##### Strade

Corbetta è lambita dalla ex strada statale 11 Padana Superiore, che collega Milano a Torino, ed è punto di origine di numerose strade provinciali di interesse locale, dirette ai centri vicini. Il paese è collegato alla rete autostradale nazionale tramite l'autostrada Torino-Milano (A4) alla quale si accede dal vicino casello di Arluno, raggiungibile tramite la strada provinciale n. 147 (Corbetta-Villa Pia).

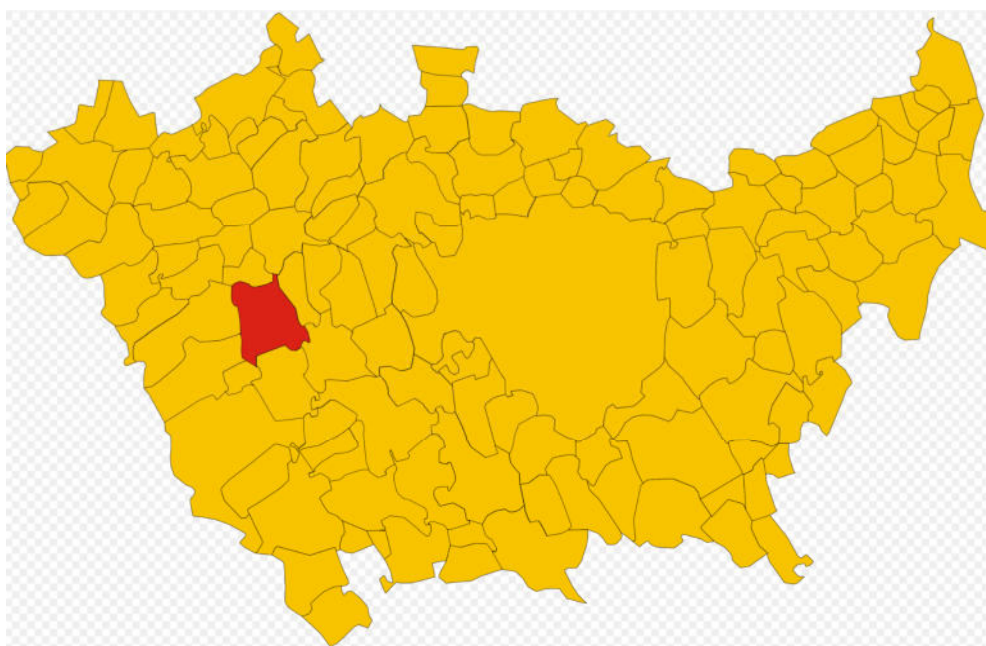
##### Ferrovie e tranvie

La fermata ferroviaria Corbetta-Santo Stefano Ticino si trova nel territorio comunale di Santo Stefano Ticino ed è stata inaugurata nel 1936; posta sulla linea Torino-Milano, è servita dai treni della linea S6 (Novara-Treviglio) del servizio ferroviario suburbano di Milano operata da Trenord nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Lombardia.

##### Mobilità urbana

La località è servita dagli autoservizi interurbani gestiti da Movibus e STAV.

#### Posizione del comune di Corbetta all'interno della città metropolitana di Milano



---

## 2.2 Contesto urbano

**Caratteristiche della zona:** Zona a destinazione residenziale dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, traffico veicolare intenso sulla strada ex statale 11 Padana Superiore. Zona con scarsa possibilità di parcheggio.

**Servizi offerti dalla zona/comune:** Sono presenti i servizi essenziali quali scuole, uffici pubblici, supermercati e negozi al dettaglio.

## 2.3 Descrizione del complesso immobiliare

Complesso immobiliare caratterizzato da villetta singola circondata da giardino privato ed accessibile da ingressi pedonale e carraio dalla via Simone da Corbetta.

La villetta isolata è stata realizzata agli inizi degli anni "60" che si trova in mediocre stato manutentivo con infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal tetto in cui mancano parti della copertura.

## 2.4 Descrizione delle unità immobiliari

L'unità immobiliare oggetto di stima è una villetta singola realizzata con struttura in cemento armato, solai in laterizio armato, corpo scale interno in c.a., tamponamenti esterni in muratura intonacata e tinteggiata, copertura a falde in coppi. Sviluppo del fabbricato su un piano fuori terra e piano seminterrato.

L'accesso alla proprietà avviene tramite cancello pedonale sulla via Simone da Corbetta e accesso carraio tramite portone sempre sulla stessa via. Area a verde con alberi di alto fusto fronte ingresso della villetta, sul retro della stessa sono presenti delle tettoie e recinzioni per animali. L'ingresso principale della villetta è posto al piano rialzato con piccolo terrazzo antistante, accesso al retro giardino tramite portone al piano terreno. Al piano rialzato sono presenti un locale soggiorno, una cucina, camera e bagno. Bagno con apparecchi non montati e scollegati. Sul retro dell'edificio è presente un balcone con affaccio sulla parte retrostante del giardino, tale balcone è stato trasformato in veranda con realizzazione di struttura il ferro e vetro. Botola di accesso al sottotetto posta nella vano scale, il sottotetto con pavimentazione in battuta di cemento risulta con tetto realizzato con travetti in legno è in pessimo stato manutentivo con ampie parti sprovviste di tegole. Da copertura avvengono varie infiltrazioni che interessano tutti i plafoni dei locali al piano rialzato.

Il piano seminterrato, a cui si accede tramite scala interna, ad un ampio locale attualmente utilizzato come deposito ed illuminato da finestre lungo il perimetro dell'edificio. nel locale cantinato sono presenti gli impianti dell'edificio ormai non più utilizzabili. In questo locale sul fronte dell'edificio sulla scheda catastale sub. 2 è segnata una zona a deposito autovetture si precisa che non c'è alcun accesso carraio alla zona seminterrato e neanche era prevista nel progetto iniziale della costruzione come si evidenzierà nella verifica urbanistica edilizia al punto 7 della presente relazione. Tutti i locali della villetta alla data del sopralluogo sono ingombri di mobilio ed altri materiali.

Sul perimetro area di proprietà recinzione verso strada in metallo su basamento in cemento, in pannelli prefabbricati in cemento sugli altri tre lati. E' presente inoltre un portoncino metallico nella zona retrostante il giardino di accesso ad altro lotto.

### Materiali e finiture

Tavolati in forati intonacati e tinteggiati

Plafoni intonacati e tinteggiati

Pavimenti in pietra al piano rialzato

Pavimento e rivestimento in piastrelle effetto mosaico nel locale bagno.

Scala interna di collegamento dei vari piani in cemento.

Portoncino d'ingresso in legno, accesso giardino piano terreno anch'esso in legno

Porte interne in legno tamburato

Serramenti in legno vetro singolo.

Sistema di oscuramento con tapparelle.

Bagno dotato di attacchi: lavabo, sanitarie e piatto doccia.

Scala esterna accesso al piano rialzato in cemento con pedate rivestite in pietra

Balcone ingresso con pavimento in piastrelle in gres per esterni e balaustra metallica perimetrale

Terminali impianto di riscaldamento in ghisa  
Grate di sicurezza sulle finestre piano seminterrato  
Zoccolatura perimetrale edificio in pietra  
Tettoie e costruzioni leggere esterne realizzate con vari materiali  
**Stato manutentivo: cattivo**

### Impianti

Impianti in stato di abbandono, non più funzionanti

*Allegato 1 - rilievo fotografico – con fotografie ed interne ed esterne della villetta e del piano seminterrato*

## 2.5 Certificazione energetica

**Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.)** da verifica nella banca dati Cened **non risulta** per l'immobile (Abitazione in villetta) presente in banca dati l'Attestazione di Prestazione Energetica.

**Nota:** per l'immobile (appartamento in villino) risulta redatto l'Attestazione di Prestazione Energetica prot. 15085-00086/08- ma attualmente scaduto per decorrenza dei termini dal deposito avvenuto nel 2008. Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.) validità anni 10 **scaduto il 22/10/2018.**

Attestazione Prestazione Energetica (cantina e box e similari): - **Non è necessaria** per fabbricati senza permanenza di persone quali garage, cantine, depositi ecc.

## 2.6 Certificazioni di conformità impianti

**Certificazioni impianti:** nel corso del sopralluogo non sono state recuperate le dichiarazioni di conformità relative agli impianti interni

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo del **09/12/2024** presso i beni oggetto di pignoramento – Abitazione in villetta e autorimessa - sono risultati essere **non abitati**.

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato **che non sussistono attualmente contratti di locazione o comodato d'uso** aventi ad oggetto le unità in esame e come soggetto "dante causa" l'esecutato, così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate del **13/11/2024**.



Direzione Regionale della Lombardia

Area di Staff

Arch. Domenico Benussi

Pcc: [benussi.9707@camilano.it](mailto:benussi.9707@camilano.it)

**OGGETTO:** istanza di verifica contratti di locazione su immobili intestati ai

Gentile architetto Benussi,

in merito alla sua richiesta (protocollo della Direzione regionale della Lombardia n. 140449 del 25/10/2024) presentata in qualità di perito consulente tecnico d'ufficio nominato dal Tribunale di Milano – RG 839/2024 con la quale ha chiesto "...la verifica dell'esistenza (ed eventuale produzione in copia) dei contratti di locazione, relativi alle unità immobiliari specificate/e, che vedono l'esecutato/i come dante causa. Proprietari: Lattuada Andrea Giuseppe C.F. LTTNRG68P22F205Q Zanaboni Raffaella C.F. ZNBRFL71B49E801N - Unità immobiliare ubicata nel comune CORBETTA (MI) VIA SIMONE DA CORBETTA N. 46 ABITAZIONE IN VILLINI: Foglio 3 Mappale 131 Sub. 1 Piano S1-T AUTORIMESSA: Foglio 3 Mappale 131 Sub. 2 Piano S1...", visti i poteri conferiti dalla giudice dott.ssa Caterina Trentini, le comunico che, dall'interrogazione della banca dati dell'Anagrafe tributaria, non risulta il contratto di locazione.

LA CAPO AREA DI STAFF  
Stefania Bernini

Le unità immobiliari in esame sono pertanto da considerarsi: **LIBERE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

---

*Nota: Nella presente relazione, come richiesto dal quesito, saranno indicati, nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura, i valori dei beni sia liberi che occupati.*

**Non sono presenti contratti di locazione opponibili alla procedura**

### **3.3 Giudizio di congruità del canone locativo**

**Non richiesto**, non sono presenti contratti di locazione per gli immobili oggetto di pignoramento

## 4. PROVENIENZA IMMOBILE

### 4.1 Attuali proprietari

██████████ in forza di atto di costituzione di fondo patrimoniale del 22 maggio 2009 n.1118/951 di repertorio a rogito notaio Marcello Grossi, registrato a Novara il 25 maggio 2009 al n. 5385 serie 1T, e trascritto a Pavia il 26 maggio 2009 ai nn. 11342/7149 e 11343/7150, atto con il quale i signori ██████████ costituivano un fondo patrimoniale dei beni in oggetto di pignoramento ed altri, tutti di proprietà del sig. Lattuada. La proprietà dei beni spetta alla signora Zanaboni Raffaella, mentre la loro amministrazione spetta ad entrambi.

**Trascrizione a Pavia** il 26 maggio 2009 ai nn. 11342/7149 e 11343/7150

*Si allega alla presente il certificato notarile ventennale*

### 4.2 Precedenti proprietari

Proprietari dell'immobile: - come da relazione notarile –

██████████ in forza di atto di compravendita in data 28 ottobre 2008 n. 903/785 di repertorio a rogito notaio Marcello Grossi, registrato a Novara il 5 novembre 2008 n. 13060 serie 1T e trascritto a Pavia il 6 novembre 2008 ai nn. 24342/15012

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano –  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia - Ispezione n. T226932 del 31/10/2024  
Immobili: Comune di Corbetta catasto fabbricati  
Foglio: 3 - Particella 131 - Subalterno 1 – Abitazione in villetta-  
Foglio: 3 - Particella 131- Subalterno 2 – Vano autorimessa-  
Periodo da ispezionare: dal 31/10/2004  
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

- Contro: ██████████  
diritto di proprietà per 1/1
- 1) ABITAZIONI IN VILLINI – Via Simone da Corbetta n. 128/130** catastalmente indicato come civico n. 46
  - Unità immobiliare ubicata nel comune di **Corbetta (MI)**
  - Categoria: **A/7 (Abitazione in villini)**
  - Immobile identificato catastalmente al: Foglio **3**, Mappale **131**, Sub. **1**, Piano **S1-T**, Categoria **A/7**, Classe **5**, Consistenza **5,5 vani**, Rendita **€ 596,51**
- 2) VANO AUTORIMESSA – Via Simone da Corbetta n. 128/130** catastalmente indicato come civico n. 46
  - Unità immobiliare ubicata nel comune di **Corbetta (MI)**
  - Categoria: **C/6 (Rimesse ed autorimesse)**
  - Immobile identificato catastalmente al: Foglio **3**, Mappale **131**, Sub. **2**, Piano **S1**, Categoria **C/6**, Classe **5**, Consistenza **16 mq** Rendita **€ 52,89**

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Presenti***
- *Misure penali cautelari: **Non presenti***
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale **Non presenti***
- *Diritto di abitazione del coniuge superstite: **Non presente***

- *Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie: **Non presente***
- *Altre limitazioni d'uso: **Non presenti***

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

### **5.2.1 Iscrizioni**

**Iscrizione del 06/11/2008** - Registro Particolare 4933 Registro Generale 24343

Pubblico ufficiale Grossi Marcello Repertorio 904/786 del 28/10/2008 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1422 del 25/05/2023 (Cessione dell'ipoteca)

Ipoteca a favore del **Credito Bergamasco Spa** con sede in Bergamo per €. 560.000 di cui €. 280.000 per capitale, durata 30 anni, a carico di Lattuada Andrea Giuseppe

Cessione dell'ipoteca in data 9 maggio 2023 n.63386/28288 di repertorio a rogito notaio Alberta della Ratta Rinaldi a favore della **RE PERFORMING CREDIT S.R.L.** C.F./P.IVA 10067220961 con sede in Cusano Milanino (MI)

**Iscrizione del 08/09/2009** - Registro Particolare 3564 Registro Generale 18657

Pubblico ufficiale TRIB. DI MILANO – Sezione distaccata di Rho Repertorio 1477 del 11/08/2009

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2374 del 05/10/2023 (Restrizione di beni)

A favore **Banca Monte dei Paschi di Siena** con sede in Siena per €. 1.793.073 di cui €. 1.605.739,10 per capitale a carico di Lattuada Giuseppe Andrea sui beni in oggetto ed altri, coobbligato per altri beni

**Iscrizione del 11/11/2009** - Registro Particolare 4621 Registro Generale 22789

Pubblico ufficiale TRIB. DI MILANO - Sezione distaccata di Rho Repertorio 1777 del 06/11/2009

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2375 del 05/10/2023 (Restrizione di beni)

A favore **Banca Monte dei Paschi di Siena** con sede in Siena per €. 1.685.390,41 di cui €. 1.500.00,00 per capitale a carico di Lattuada Giuseppe Andrea sui beni in oggetto ed altri, coobbligato per altri beni

### **5.2.2 Pignoramenti:**

**Trascrizione del 02/08/2024** - Registro Particolare 10863 Registro Generale 15147 Pubblico ufficiale:

Ufficiale Giudiziario di Milano Repertorio 16452 del 25/07/2024. Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili. A favore della **RE PERFORMING CREDIT S.R.L.** C.F./P.IVA 10067220961 con sede in Cusano Milanino (MI)

### **5.2.3 Altre trascrizioni**

**Trascrizione del 21/05/2008**- Registro Particolare 7647 Registro Generale 12475 Pubblico ufficiale: Ufficio del Registro repertorio 100/324 del 25/06/2007. Atto per causa morte – Certificato di denuncia di successione

**Trascrizione del 06/11/2008** - Registro Particolare 15012 Registro Generale 24342

Pubblico ufficiale Grossi Marcello Repertorio 903/785 del 28/10/2008 Atto tra vivi- Compravendita

**Trascrizione del 26/05/2009** - Registro Particolare 7149 Registro Generale 11342 Pubblico ufficiale

Grossi Marcello Repertorio 1118/951 del 22/05/2009 Atto tra vivi – Costituzione di fondo patrimoniale Documenti successivi correlati:

**1. Annotazione n. 514** del 19/02/2010 (Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)



---

**2. Annotazione n. 1386** del 07/08/2014 (Inefficacia parziale) in forza di atto giudiziario sentenza di primo grado del Tribunale di Milano in data 22 maggio 2014 n.5768 nei confronti della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

**3. Annotazione n. 1067** del 15/04/2016 (Inefficacia parziale) ) in forza di atto giudiziario sentenza Corte d'Appello del Tribunale di Milano in data 11 febbraio 2016 n.512 nei confronti della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

**4. Annotazione n. 1977** del 07/07/2016 (Inefficacia parziale) in forza di atto giudiziario sentenza Corte d'Appello del Tribunale di Milano in data 16 marzo 2016 n.1719 nei confronti della Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate

**5. Annotazione n. 3176** del 20/11/2019 (Inefficacia parziale) in forza di atto giudiziario sentenza della Suprema Corte di Cassazione di Roma in data 27 novembre 2018 n.5511 nei confronti della Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate

**Trascrizione del 26/05/2009** - Registro Particolare 7150 Registro Generale 11343 Pubblico ufficiale Grossi Marcello Repertorio 1118/951 del 22/05/2009 Atto tra vivi- Cessione di diritti reali a titolo gratuito Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 515 del 19/02/2010 (Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)

**Trascrizione del 10/02/2010** - Registro Particolare 1510 Registro Generale 2485 Pubblico ufficiale Tribunale di Milano - Sezione distaccata di Rho Repertorio 9370 del 04/01/2010 Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione

Richiesta di pronunciare l'inefficacia ai sensi e sugli effetti dell'art. 2901 codice civile nei confronti della Banca Monte dei Paschi di Siena dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 22 maggio 2009 n.1118/951 di repertorio a rogito notaio Marcello Grossi

**Trascrizione del 26/04/2010** - Registro Particolare 4604 Registro Generale 7821 Pubblico ufficiale Tribunale di Milano – Sezione distaccata di Rho Repertorio 2/2010 del 26/01/2010 Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione

Richiesta di pronunciare l'inefficacia ai sensi e sugli effetti dell'art. 2901 codice civile nei confronti della Banca Monte dei Paschi di Siena dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 22 maggio 2009 n.1118/951 di repertorio a rogito notaio Marcello Grossi

### **5.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

**Niente da rilevare:** da ispezione ipotecaria attuali su ambedue gli immobili abitazione in villetta e vano autorimessa in data **31/10/2024** sui beni non sono emerse nuove formalità post trascrizione del pignoramento del **02/08/2024**.

---

## 6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 6.1 Spese di gestione condominiale

#### **L'immobile non fa parte di un condominio. Unica proprietà**

Per avere un condominio occorre che ci siano almeno due proprietari diversi che siano titolari esclusivi di alcune parti (unità abitative) dell'edificio e, al contempo, proprietari comuni e indivisi di altre parti poste al servizio delle prime (pianerottolo, scale, cortile, ecc.).

### 6.2 Certificazione di idoneità statica

**Certificato di idoneità statica (CIS) – NON NECESSARIO** (*Certificato obbligatorio richiesto dal solo Comune di Milano per edifici con più di 50 anni dalla data di realizzazione*).

Il fabbricato, abitazione in villetta, non presenta, per quanto rilevato visivamente nel corso del sopralluogo, problematiche di tipo strutturale.

### 6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

### 6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **NO**

## 7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

La costituzione delle unità immobiliari è avvenuta prima **il 1° settembre 1967** come risulta dalla dichiarazione di parte venditrice nell'atto di compravendita in data 28 ottobre 2008 rep. n. 903/785 notaio Marcello Grossi e da quanto rilevato dal tecnico nel suo accesso agli atti costitutivi dell'immobile oggetto di perizia.

Si precisa che nell'atto di compravendita del 2008 parte venditrice dichiarava che vendeva: "...villetta ad uso civile abitazione, composta da tre locali, oltre servizio e cucina, al piano terreno, con annessi vano di cantina, locale caldaia e **box per auto al piano seminterrato**, con annessa area cortilizia...".

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici comunali

La richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Corbetta è stata inoltrata tramite pec in data 5/11/2024, l'invio degli atti amministrativi è avvenuta in data 09/01/2025. *Richiesta di accesso agli atti amministrativi allegata alla presente.*

Il complesso immobiliare, in cui le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione sono inserite, è stato edificato in conformità alle seguenti pratiche edilizie.

Titolo abilitativo originario: **Presente** i cui atti sono allegati alla presente stima.

- **Concessione Edilizia prot. n. 1799/1962.** Rilascio del nulla osta in data 18 giugno 1962

Nel fascicolo della pratica edilizia sono presenti le planimetrie del fabbricato oggetto di esecuzione.

- **Titoli correttivi:** Villetta e box - Non presenti -

- **Pratiche edilizie in corso:** Villetta e box - Non presenti -

Nota: negli atti di fabbrica non è indicato alcun accesso carrabile al piano seminterrato e la zona dove dovrebbe essere posto il vano autorimessa non ha alcuna indicazione di utilizzo.

Al piano seminterrato sulla tavola della concessione edilizia sono indicati solo i locali lavatoio e centrale termica.

Attualmente il piano seminterrato è costituito da un unico locale con un vano caldaia posto in zona differente da quella indicata sugli atti di fabbrica.

Al piano rialzato non è rappresentato il balcone sul retro edificio e i locali hanno una diversa distribuzione interna

Il sottotetto non è rappresentato planimetricamente ma solo rappresentato in sezione.

*Si allega alla presente domanda di accesso agli atti amministrativi e le varie pratiche edilizie recuperate.*

### 7.2 Conformità edilizia immobile

Da controllo sulle planimetrie della pratica edilizia abilitativa originaria sopra riportata **si sono riscontrate discrepanze** tra quanto concesso e quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

la villetta e il locale autorimessa hanno subito variazioni tra quanto concesso e lo stato attuale rilevato nel corso del sopralluogo.

**VILLETTA e VANO AUTORIMESSA STATO – NON REGOLARI –**

Si dichiara la non **conformità edilizia** degli immobili oggetto di esecuzione

---

Le descritte difformità edilizie sono regolarizzabile tramite la presentazione di pratica autorizzativa in sanatoria per opere realizzate in assenza o in difformità dal permesso di costruire e dalla SCIA e per le quali non siano stati depositati atti presso le autorità competenti ai sensi e per gli effetti del - D.P.R. n. 380 del 6 Giugno 2001 e s.m.i..

Per ottenere il permesso in sanatoria è comunque necessario che gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento del contributo di costruzione in misura doppia rispetto all'importo che avrebbe dovuto essere versato inizialmente, se fosse stato chiesto il permesso di costruire.

Fermo restando che al momento della presentazione della domanda di sanatoria sarà necessario predisporre da parte del tecnico incaricato di un confronto con gli uffici comunali, i costi attualmente prevedibili sono i seguenti:

#### Pratiche comunali di regolarizzazione di quanto realizzato tramite permesso di costruire in sanatoria

1. Sanatoria per le opere di nuova costruzione balcone esterno retro edificio e per le modifiche interne
2. Oneri professionali per pratiche di sanatoria

Costi così stimati:

- Sanzione amministrativa **€. 1.500,00.**
- Predisposizione di pratica di sanatoria **€. 2.500,00**

A ciò va aggiunto l'aggiornamento catastale tramite pratica Docfa valutato al punto seguenti della presente relazione

Una individuazione precisa dei costi si sarebbe potuta ottenere solo con la redazione di un progetto esecutivo di sanatoria non fattibile in questa sede né richiesto dal quesito.

Vengono qui esposti i costi delle opere di rimozione delle costruzioni delle tettoie e ricoveri cani realizzate nella zona retrostante il giardino di cui non si ha alcun permesso abilitativo e la cui costruzione appare in stato di staticità precaria e non certificabile.

Costi stimati in: **€. 1.000,00**

**Per un totale complessivo pratica di sanatoria + opere edilizie di € 5.000,00**

### **7.3 Conformità catastale immobili**

In base al raffronto tra le ultime piantine catastali, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, per la l'abitazione in villetta (il vano autorimessa sub.2 non è presente/fruibile) e quanto rilevato nel corso del sopralluogo **sono stati rilevati dei cambiamenti** nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali e sono avvenute variazioni di destinazione d'uso dei locali stessi.

Nello specifico sono cambiate le distribuzioni interne dei locali al piano primo con realizzazione di un unico locale cucina/tinello e chiusura accesso cucina dal corridoio.

Si dichiara la **non conformità catastale** degli immobili oggetto di esecuzione

Pratica Docfa per l'aggiornamento delle planimetrie catastali presso l'Agenzia del territorio.

I costi tecnici per l'esecuzione della pratica di regolarizzazione della planimetria catastale della villetta, in cui andrà indicato anche il locale sottotetto e indicata la sua accessibilità e della scheda del vano

---

autorimessa che andrà eliminata sono quantificabili in **€ 950,00** comprensivi del pagamento dei tributi catastali.

In fase di aggiornamento catastale verrà inoltre corretto il numero civico dell'immobile. Accesso civico n. 128/130 ex civico n. 46.

*Nota bene: nella scheda catastale dell'abitazione in villetta sub.1 al piano seminterrato è indicato il vano autorimessa (cerchiato e con scritto Box sub. 2), mentre nella scheda catastale sub.2 dell'autorimessa è riportato sulla scheda un "NO"*

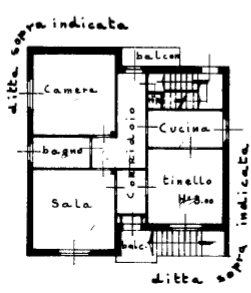
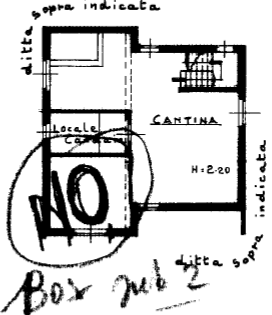
*Nota bene: Il balconcino sul retro edificio non riportato nelle tavola di concessione è invece correttamente rappresentato al piano rialzato nella scheda catastale attuale depositata presso l'Agenzia del territorio.*

Vedere anche il punto 7.2 Conformità edilizia della presente relazione.

*Di seguito le planimetrie catastali attualmente depositate presso l'Agenzia delle Entrate*

**- ABITAZIONE IN VILLINI Sub. 1 – Via Simone da Corbetta n. 128/130 ex civico 46**

**ABITAZIONI IN VILLINI** Immobile identificato catastalmente al: Foglio **3**, Mappale **131**, Sub. **1**, Piano **S1-T**, Categoria **A/7**, Classe **5**, Consistenza **5,5 vani**, Rendita **€ 596,51**

<div>MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315</div>		<div>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI</div>		<div>Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)</div>	
		<div>Lire 20</div>			
<div>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1959, N. 657)</small></div>					
<div>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <b>CORBETTA</b> Via <b>SIMONE N° 44b</b></div>					
<div>Ditta <b>BODINI CARLO E COLOMBO GRAZIOSA</b></div>					
<div>Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <b>MILANO</b></div>					
<div>SCHEDA M N° 0631763</div>					
<div>PIANTA P.no RIALZATO</div> 			<div>PIANTA SEMINTERRATO</div> 		
<div>VIA SIMONE</div>			<div>ORIENTAMENTO SCALA DI 1:200</div>		
<div>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI IN OFFICIO</div>			<div>Compilata dal <b>GEOMETRA</b> <b>CERIANI Luigi</b> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small> Iscritto all'Albo dei Geometri 2510 della Provincia di <b>MILANO</b> DATA <b>3 Aprile 1964</b> Firma: <i>Luigi Ceriani</i></div>		
<div>DATA PROT. N°</div>					

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 10/04/1964 - Data: 25/10/2024 - n. T52851 - Richiedente: BNSDNC67C12L8400

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

- VANO AUTORIMESSA Sub. 2 – Via Simone da Corbetta n. 128/130 ex civico 46

**AUTORIMESSA** Immobile identificato catastalmente al: Foglio **3**, Mappale **131**, Sub. **2**, Piano **S1**, Categoria **C/6**, Classe **2**, Consistenza **16 mq** Rendita **€.** **52,89**

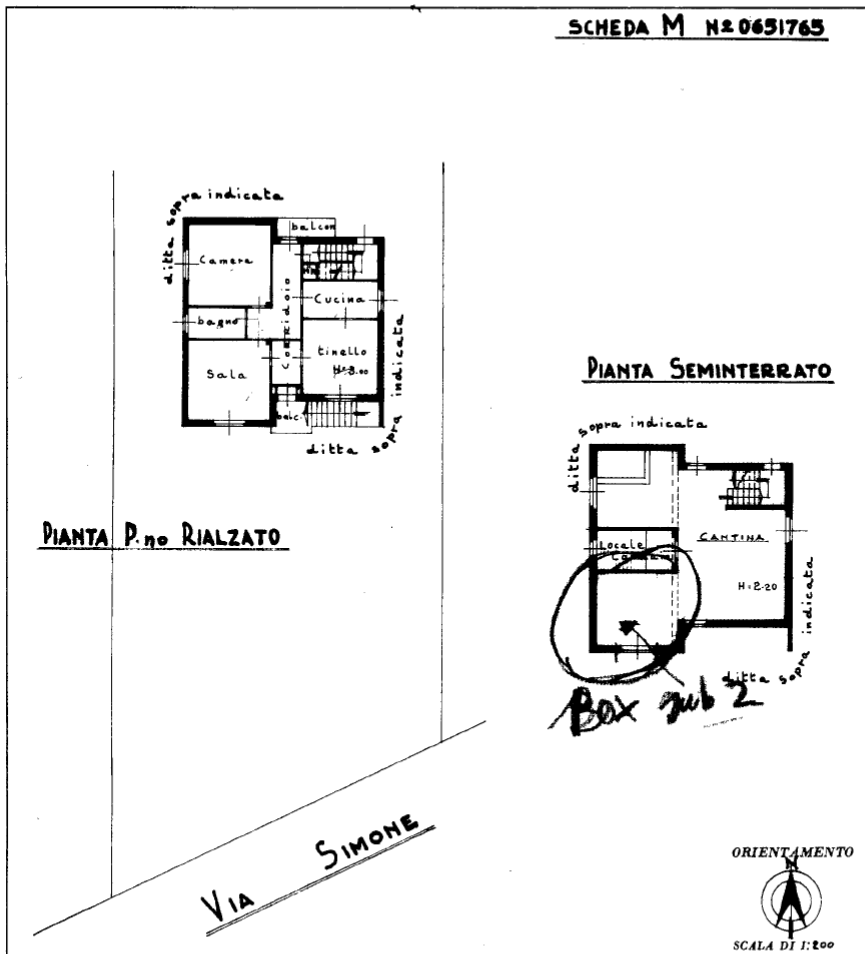


## NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 635)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CORBETTA**Via **SIMONE N° 44b**Ditta **BODINI CARLO E COLOMBO GRAZIOSA**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

**MILANO****SCHEDA M N° 0631763**

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI ALL'UFFICIO

DATA  
PROT. N°Compilata dal **GEOMETRA****CERIANI Luigi**Iscritto all'Albo dei Geometri **2510**della Provincia di **MILANO**DATA **3 Aprile 1964**Firma: *Luigi Ceriani*

(51/717) FOLIOGRAFICO DELLO STATO



## 7.4 Verifica urbanistica

L'edificio è stato realizzato come da progetto presentato al settore edilizia privata del Comune di Corbetta e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Fascicolo atti pratica edilizia di concessione edilizia n. 1799 anno 1962

- Immobile soggetto a convenzione: **NO**
- Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**
- Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**
- Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**
- Note sulla conformità urbanistica: **Nessuna**

**L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico e non è soggetto a vincoli di carattere urbanistico.**

**Vendita di unità immobiliari** ubicate in edificio regolarmente autorizzato.

### COMUNE DI CORBETTA (MI)

#### IMMOBILI SITI IN VIA SIMONE DA CORBETTA n. 128/130 ex n.46

Strumento urbanistico vigente: **P.G.T.** Il principale strumento di programmazione del territorio è il Piano di Governo del Territorio (abbreviato in PGT) è lo strumento urbanistico introdotto in Lombardia dalla legge regionale n.12 dell'11 marzo 2005, in sostituzione del PRG.

Si riportano di seguito le prescrizioni del P.G.T. vigente.

#### CARATTERISTICHE URBANISTICHE

Descrizione geologica: Aree pianeggianti del livello fondamentale della pianura

Fattibilità geologica: Fattibilità con modeste limitazioni

Destinazione ammessa: **Residenziale**

#### Altre destinazioni ammesse:

Altra destinazione ammessa: Terziario

Altra destinazione ammessa: Turistico/Ricettivo

Specifica dest. funzionale terziario: Commerciale

Specifica dest. funzionale commercio: Esercizi di vicinato e media distribuzione

#### Destinazioni non ammesse:

Destinazione non ammessa: PRODUTTIVO

Altra destinazione non ammessa: TERZIARIO

Altra destinazione non ammessa: SERVIZI

Altra destinazione non ammessa: IMPIANTI TECNOLOGICI

Specifica dest. funzionale non ammessa-terziario: COMMERCIALE

Specifica dest. funzionale non ammessa-commercio: GRANDE DISTRIBUZIONE

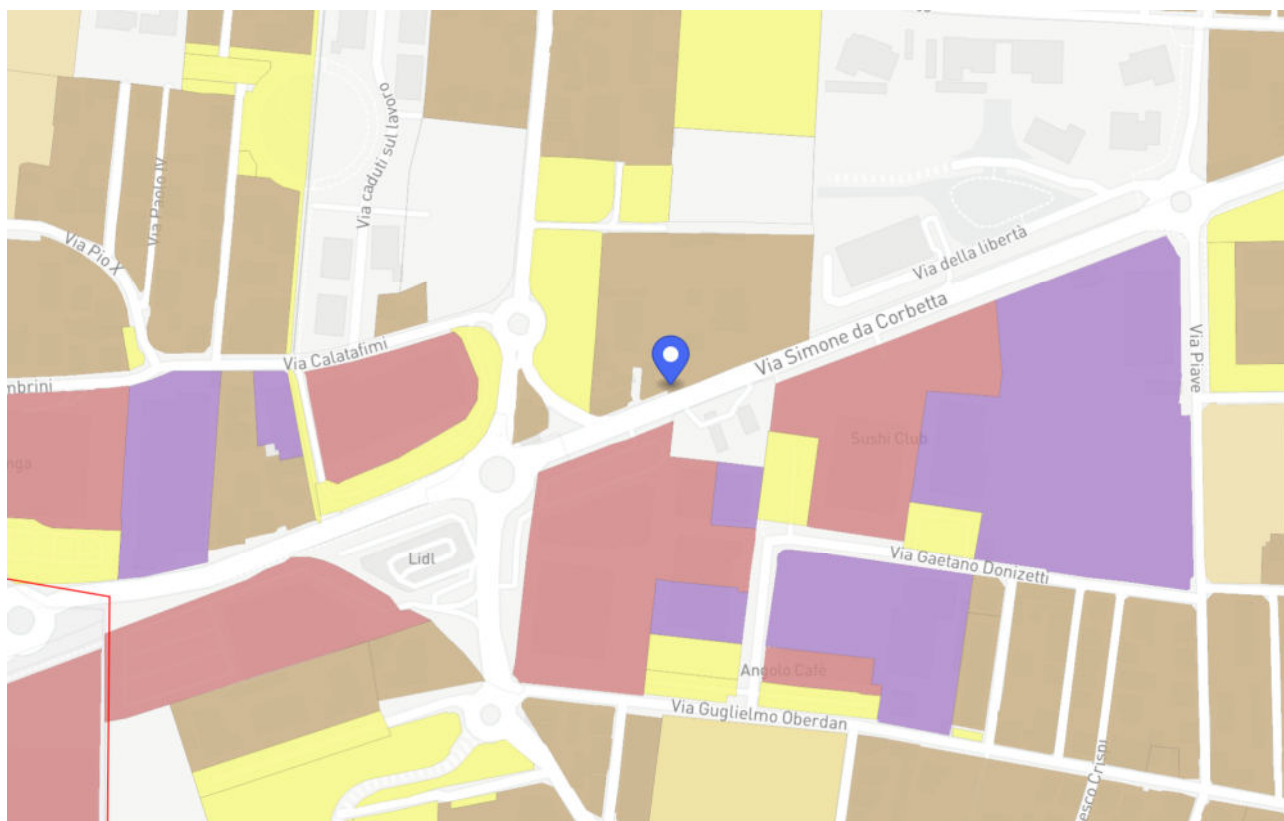
Classe paesaggistica: 2

Sensibilità paesaggistica: SENSIBILITA' BASSA

In allegato alla presente:

Norme tecniche di attuazione del piano delle regole e regolamento edilizio comunale

#### ESTRATTO PGT



## LEGENDA PGT

## Comune di CORBETTA



## 8. CONSISTENZA

### 8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

#### **LOTTO UNICO: Abitazione in villetta**

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

#### **Superficie commerciale - Le normative di riferimento -**

Le norme di riferimento per la stima di un immobile e dunque utili anche al calcolo della sua superficie commerciale, sono essenzialmente due: il **D.P.R. n. 138/98**, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla **UNI EN 15733/2011**. In entrambe le norme i metri quadrati commerciali di un'abitazione sono comprensivi delle murature interne ed esterne ed alla determinazione del risultato finale concorrono anche le varie pertinenze. Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di:

- **La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare principale**
- **Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.**
- **Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).**

**la superficie commerciale di un immobile**, sia esso residenziale, piuttosto che destinato ad altro uso, è dato dalla **somma delle seguenti superfici**, calcolate ciascuna nella misura indicata:

#### **1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale**

(comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
- elementi di collegamento verticali (ovvero alle scale e/o eventuali ascensori) vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

#### **2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini ("superfici scoperte")** In linea di massima:

- 30% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- fino a 35% patii e porticati
- fino a 60% verande
- 15% giardini di appartamento
- 10% ville e giardini (ampia metratura > 250 mq).

Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione.

Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

#### **3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti**

Anche in questo caso le percentuali utilizzate nel calcolo possono variare a seconda di qualità, dimensione ed ubicazione delle stesse e degli immobili, una differenza sostanziale si registra tra i locali direttamente collegati all'abitazione e quelli invece che non sono in diretta comunicazione. In linea di massima:

- Cantina e/o solaio 20%-50%
- box 40-80%
- posto auto coperto/scoperto 25-50%
- mansarde rifinite 80%
- taverna fino al 60%.

## 8.2 Dati metrici del bene

### Dati metrici del bene Lotto 001:

Unità immobiliare sub.1 : **Abitazione in villetta**

#### **PIANO SEMINTERRATO**

Piano seminterrato **107,00** mq (computando in questa superficie una sola volta il vano scala)

Locali accessori (depositi e C.T.)

Altezza interna **218** cm

#### **PIANO PRIMO**

Piano primo **101,50** mq (non computando il vano scala)

Locale soggiorno, tinello, cucina, camera e bagno

Altezza interna **307** cm

Superficie balconi (ingresso e retro edificio): **7,00** mq

Piano sottotetto accessibile tramite botola **non computato**

#### **AREE ESTERNE**

Aree esterne di pertinenza, accessi e camminamenti e aree a verde per complessivi **637 mq**

Unità immobiliare sub.2 : **Vano autorimessa non presente** superficie calcolata come parte del piano seminterrato

## 9. STIMA

**LOTTO UNICO** Immobili identificati al Catasto Fabbricati

**ABITAZIONI IN VILLINI – Via Simone da Corbetta n. 128/130** catastalmente indicato come civico n. 46. Immobile identificato catastalmente al: Foglio **3**, Mappale **131**, Sub. **1**, Piano **S1-T**, Categoria **A/7**, Classe **5**, Consistenza **5,5 vani**

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 e 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 del bene.

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.

### 9.1 Criterio di stima

#### **Analogico comparativo**

Il criterio di stima adottato, per la valutazione della proprietà esaminata, è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi.

Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono di seguito riportate.

## 9.2 Fonti d'informazione

1) Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari – **periodo attuale**

2) Banca dati dell'Agenzia del Territorio O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **1° Semestre 2024**

Il grafico seguente mostra l'andamento dei prezzi di vendita nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nel comune di Corbetta (MI) -

Andamento nel tempo dei prezzi degli immobili residenziali nel comune di Corbetta (MI)  
Report attuale da Immobiliare.it



A Novembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.728 al metro quadro, con un aumento del 0,82% rispetto a Novembre 2023 (1.714 €/m<sup>2</sup>).

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Corbetta ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2024, con un valore di € 1.762 al metro quadro.

## 9.3 Valore applicato nella stima

### 1) Offerte di vendita Agenzie immobiliari della zona

E' stata recuperata un' offerta di vendita per abitazioni in villette unifamiliari della superficie di 150 mq con giardino privato nello stato di buono /abitabile posti nelle immediate vicinanze del bene oggetto di stima (nel raggio di 2 km).

#### 1) Via Paisiello

- **€ 339.000** richiesta di vendita

#### Villa unifamiliare in Vendita

Zone: Castellazzo, Soriano, Cerello

**€ 339.000**

Riferimento: 1734



Locali: 4

Anno di costruzione: 1998

Totale piani: 2

Spese condominio: € 115/mese

Arredamento: Parzialmente  
arredato

Bagni: 2

Cucina: Abitabile

Garage: 2

Impianto di allarme: Sì

Giardino: Privato

Superficie: 150 m<sup>2</sup>

Disponibilità: libero

Stato: Buono / Abitabile

Balcone: Sì

Villetta unifamiliare di recente realizzazione con sviluppo su due piani fuori terra nello stato di buono/abitabile. Le dotazioni e le finiture in generale sono simili a quelle del bene oggetto di stima - riscaldamento autonomo, terrazzi, bagni ecc.. E' inoltre presente un ampio giardino di proprietà.

All'offerta di vendita sono stati applicati dei coefficienti riduttivi o maggiorativi per omogeneizzarne le caratteristiche rispetto all'immobile da stimare, è stata applicata la riduzione del prezzo di vendita del 30% per la necessità di ristrutturazione totale del bene oggetto di perizia nelle sue parti edili e tecnologiche .

Totale decremento valore di vendita al mq per omogeneizzarne il prezzo con l'immobile oggetto di perizia - 25%

Essendo questo valore un'offerta di vendita" e valutando anche l'attuale situazione del mercato immobiliare si reputa congruo l'applicare uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta ed il prezzo finale pari al 10%.

Si applica nella presente stima un valore pari a:

<b>Valore agenzie nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 1.525,00/m<sup>2</sup></b>
--

Valore arrotondato

### 2) O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio.



---

**Provincia di Milano Comune: Corbetta**

Fascia/zona: Centrale/Centro urbano

Codice zona: B1 Microzona: 0

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Valore di mercato per **Ville e Villini stato conservativo ottimo/ristrutturato** è di: **€ 1.700/m<sup>2</sup> – 2.100/m<sup>2</sup>.**

Per un valore medio pari ad **€ 1.900,00/m<sup>2</sup>.**

Dell'Agenzia delle sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative ai comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Il suddetto valore medio di zona può essere incrementato o diminuito in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

Su questi valori medi di zona si ritiene congruo applicare i seguenti coefficienti correttivi:

**Positività riscontrate:** *Presenza di ampio giardino di proprietà*

**Negatività:** *Fabbricato da ristrutturare completamente per le sue parti edili e tecnologiche*

Viste le positività/negatività riscontrate si ritiene congruo applicare su questi valori medi il seguente coefficiente correttivo del **-25 %** rispetto ai valori medi di zona

<b>Valore OMI nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 1.425,00/m<sup>2</sup></b>
--

Valore arrotondato

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, dello stato dell'immobile, alle effettive condizioni del contesto in cui l'immobile oggetto di stima è inserito, all'edificato nella zona considerata ed alla tipologia edilizia oggetto di stima ed in base alle effettive condizioni del bene si può individuare il valore di seguito espresso, media tra i valori ricavati dalle diverse fonti, come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

**LOTTO UNICO: ABITAZIONE IN VILLETTA**

<b>Valore finale applicato nella presente stima: € 1.475,00/m<sup>2</sup> (arrotondato)</b>
---



## 9.4 Valutazione del lotto

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE LOTTO					
	Superficie	Coeff.	Sup. equiv.	€/m2	Valore €
Villetta piano rialzato	m <sup>2</sup> 101,50	1,00	m <sup>2</sup> 101,50	<b>1.475,00</b>	149.712,50
Balconi piano rialzato	m <sup>2</sup> 7,00	0,3	m <sup>2</sup> 2,10	c.s.	3.097,50
Piano seminterrato -	m <sup>2</sup> 107,00	0,50	m <sup>2</sup> 53,50	c.s.	78.912,50
Giardino/Area esterna	m <sup>2</sup> 637,00	0,05	m <sup>2</sup> 31,85	c.s.	46.978,75
<b>TOTALE</b>				<b>€.</b>	<b>278.701,25</b>
Superficie totale rilevata	m <sup>2</sup> <b>852,50</b>				
Tot. sup. commerciale			m <sup>2</sup> <b>188,95</b>		
<b>TOTALE LOTTO</b> (arrotondato)				<b>€.</b>	<b>278.700,00</b>

### Abitazione in villetta

Valore del lotto nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

**TOTALE VALORE LOTTO 001**

**€ 278.700,00**

## 9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

### LOTTO vendita intera quota di proprietà

- Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'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 come da disposizione della sezione 3 ° Tribunale Milano € **13.935,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica (indicative): € **5.000,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale (indicative): € **950,00**
- Rimborso spese condominiali insolute nelle ultime due annualità: € **0,00**

**Totale adeguamenti e correzioni alla stima €.** **19.885,00**

<b>VALORE LOTTO</b> (a seguito adeguamenti e correzioni)	<b>€.</b>	<b>258.815,00</b>
--	-----------	-------------------

<b>VALORE LOTTO</b> (arrotondato)	<b>€.</b>	<b>260.000,00</b>
-----------------------------------	-----------	-------------------

## 9.6 Prezzo base d'asta

<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO</b> (arrotondato) <b>€ 260.000,00</b>
--

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"

Non sono presenti contratti di locazione o comodato d'uso per l'immobile oggetto di esecuzione  
Determinazione del prezzo di mercato per immobili occupati con titolo opponibile alla procedura non richiesto.

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. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

### 10.1 Congruità canone di locazione

In caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione.

**Non richiesto – contratto di locazione non presente**

## **11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

### **11.1 Giudizio di comoda divisibilità**

In caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità; per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

**Non richiesto – vendita dell'intera quota di proprietà del bene**

## **CRITICITA' DA SEGNALARE**

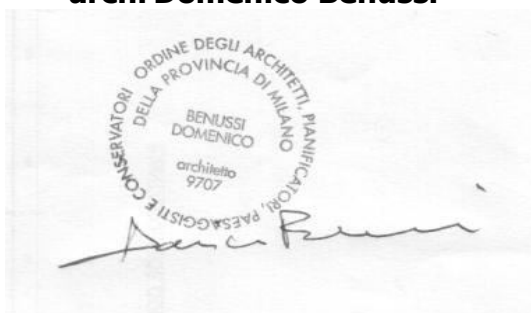
Criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Nessuna**

Il sottoscritto arch. Domenico Benussi, dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed eventuali creditori intervenuti, oltre che al custode giudiziario se nominato a mezzo posta elettronica 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. Distinti saluti.

**Milano, 15/01/2025**

**L'Esperto nominato  
arch. Domenico Benussi**



---

## **12. ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI**

---

1. Allegato fotografico abitazione in villetta - fotografie esterne ed interne -
2. Visura storica attuale abitazione in villetta e vano autorimessa
3. Planimetria catastale attuale abitazione in villetta e vano autorimessa
4. Verifica esistenza certificazione energetica abitazione in villetta ed eventuale pratica
5. Avviso di inizio operazioni peritali del perito incaricato e richiesta sopralluogo congiunto al custode giudiziario
6. Richiesta indagine contratti Agenzia delle Entrate Risposte Agenzia delle Entrate ed eventuale contratto
7. Copia atto di provenienza/Certificato notarile
8. Copia atto di pignoramento/Nota trascrizione atto di pignoramento
9. Visura ipotecaria attuale abitazione in villetta e vano autorimessa
10. Spese condominiali - report amministratore – non è presente un condominio
11. Richiesta visura copia atti Comune/copia pratiche edilizie recuperate
12. Estratto PGT di zona
13. OMI Banca delle quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate/Offerte di vendita agenzie di zona
14. Dichiarazione di invio relazione di stima alle parti
15. Copia privacy della relazione di stima