

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 981/2024

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Comune di Corbetta (MI)
VIA ERNESTO PARINI n. 39 - Piano T



INDICE SINTETICO**Dati Catastali**

Beni in Comune di **CORBETTA (MI) – VIA ERNESTO PARINI n. 39 - Piano T**

Categoria: **A3 [abitazioni di tipo ECONOMICO]**

Dati Catastali: **Foglio 23 Particella 110 Subalterno 702**

Stato occupativo – LIBERO PER LA PROCEDURA

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento con l'ausilio dell'avv. **Giovanni ROSATI** (custode giudiziario dell'immobile) si è riscontrato che l'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.

Contratti di locazione in essere

Non risultano contratti di locazione o atti di comodato attualmente in essere.

Comproprietari

Nessuno

Intestatari:

- [REDACTED]
[REDACTED]
Proprietario per la quota di 1/2
- [REDACTED]
[REDACTED]
Proprietaria per la quota di 1/2

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 33.500,00**

LOTTO UNICO**(appartamento al piano terra all'interno di una vecchia corte)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Corbetta, Via Parini n. 39, frazione Battuello, appartamento al piano terra composto, catastalmente, da ingresso, cucina, camera con accesso al bagno tramite disimpegno. Di fatto l'immobile è composto da cucina, due piccole camere e bagno privo di disimpegno.

L'accesso all'immobile avviene da cortile comune.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** dell'immobile **identificato al Foglio 23 Particella 110 Subalterno 702** di proprietà:

➤ [REDACTED]

[REDACTED]

Proprietario per la quota di 1/2

➤ [REDACTED]

[REDACTED]

Proprietaria per la quota di 1/2

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

Intestati:

➤ [REDACTED]

[REDACTED]

Proprietario per la quota di 1/2

➤ [REDACTED]

[REDACTED]

Proprietaria per la quota di 1/2

Dati identificativi: **Foglio 23 Particella 110 Subalterno 702**

Dati classamento: Zona censuaria -, Categoria **A/3**, Classe 5, Consistenza 2,5 vani

Rendita: Euro 161,39

Indirizzo: VIA ERNESTO PARINI n. 39 - Piano T

Dati di superficie:

Totale: 43 m2

Totale escluse aree scoperte: 43 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di CORBETTA (C986) (MI)

Foglio 23 - Particella 110

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione nel classamento (n. [REDACTED]/2004) del 17/09/2004 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 17/09/2004; divisione (n. [REDACTED]/2002) (si genera il sub. 702 di 2,5 vani) del 18/07/2002 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 18/07/2002; frazionamento per trasferimento di diritti (n. [REDACTED]/2000) (sub. 701 di 3,5 vani) del 17/05/2000 in atti dal 17/05/2000; costituzione del 17/11/1992 in atti dal 11/01/1999 PROG FIN [REDACTED] (n. [REDACTED]/1992) (mappali 52-103-110 sub. 1)

1.4. Coerenze

Confini da nord ed in senso orario: cortile comune al mappale 121; mappale 111 altra proprietà; cortile comune al mappale 121; mappale 109 altra proprietà

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Per una migliore identificazione di quanto in oggetto si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente.

1.5. Note:

La scheda catastale reperita presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate non è conforme allo stato dei luoghi rilevati.

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

Si precisa che catastalmente l'immobile è intestato, per la quota di 1/2 di proprietà a [REDACTED] nata in [REDACTED]. Nell'atto di acquisto del bene e nella trascrizione del verbale di pignoramento viene riportato identico nominativo e codice fiscale.

Nell'atto di pignoramento viene riportato che la sig.ra [REDACTED] è anche identificata come [REDACTED]

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

L'immobile sorge nel comune di Corbetta, comune della città metropolitana di Milano, e più precisamente in frazione Battuello, distante circa 3 km dal centro storico del comune di appartenenza.

Il borgo di Battuello è caratterizzato da un ambiente prevalentemente pianeggiante, tipico della Pianura padana.

Il territorio di Battuello confina a nord col comune di Corbetta, a sud con il comune di Albairate, ad est con la località di Preloreto del comune di Corbetta ed a ovest con

la frazione di Soriano, sempre nel comune di Corbetta.

Milano è il centro di maggior rilievo più vicino da cui dista una ventina di chilometri anche se per importanza e disponibilità di servizi il centro più vicino può essere considerato Magenta.

Fascia/zona: zona R1 – **Extraurbana/** Cascina Beretta, Borletti, Santa Caterina Da Siena

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: Il quartiere ha natura residenziale e periferica con pochissime attività commerciali.

Principali collegamenti pubblici: l'immobile non è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici. Anche le vie di collegamento viabilistiche sono di tipo secondario.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.2)

Edificio di 2 piani fuori terra destinazione a residenziale oltre sottotetto

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonacate a civile. Si segnala che non vi è unità nella scelta cromatica delle porzioni della facciata con presenza di vari colori realizzati in epoche diverse
- condizioni generali dello stabile: modeste

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Appartamento:

L'appartamento, secondo quanto rilevato dallo scrivente, è composto cucina con accesso diretto da corte comune, due camere e bagno privo di disimpegno

- esposizione: doppia
- pareti: normalmente tinteggiate e rivestite in piastrelle per bagno e cucina angolo cottura,
- Pavimenti: pavimento ceramico per l'intero appartamento
- porte interne: in legno tamburato
- infissi esterni: in legno vetro singolo in stato di deterioramento
- imp. elettrico: sotto traccia, non verificabile la messa a norma;
- imp. termico: impianto di tipo autonomo
- imp. idrico: sottotraccia, non verificabile la messa a norma;
- imp. di condizionamento: non presente
- servizio igienico: unico bagno areato ed illuminato naturalmente composto da vasca, lavabo, wc e bidet oltre attacchi lavatrice
- Altezza locali: 270 cm
- condizioni generali dell'appartamento: modeste

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile sorge nel comune di Corbetta, comune della città metropolitana di Milano, e più precisamente in frazione Battuello, distante circa 3 km dal centro storico del comune di appartenenza.

Il borgo è principalmente residenziale e periferico rispetto ai vicini centri urbani più sviluppati, ed è stato edificato lungo la via principale.

L'edilizia è originariamente di tipo agricola con edifici a due piani. Negli anni si è sviluppato un nuovo edificio con case a schiera e giardino privato.

2.5. Certificazioni energetiche:

non redatta

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperita

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non reperita

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento con l'ausilio dell'avv. **Giovanni ROSATI** (custode giudiziario dell'immobile) si è riscontrato che l'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica della presenza di contratti di locazione in essere in data 28/02/2025. Con comunicazione pervenuta in data 10/03/2025 dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I, Ufficio di Magenta, in relazione all'immobile oggetto della procedura esecutiva, **non risultano** contratti di locazione o atti di comodato attualmente in essere.

Si allega, in calce alla presente, comunicazione pervenuta. **(all.3)**

4 PROVENIENZA (all.4)

4.1. Attuali proprietari

➤ [REDACTED]

Proprietario per la quota di 1/2

➤ [REDACTED]

Proprietaria per la quota di 1/2

in forza di atto di compravendita a rogito del notaio dott. [REDACTED] di Milano, in data 12/11/2002 ai nn. [REDACTED] trascritto a Pavia il 29/11/2002 ai nn. [REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari



Quota di proprietà 1/1

in forza di atto di compravendita del 5 giugno 2002 rep. n. [REDACTED] dr.ssa [REDACTED] di Milano, registrato a Milano l'19 giugno 2002 al [REDACTED] S. 1V, trascritto a Pavia 21 giugno 2002 ai n.ri [REDACTED]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.5)

Dalla certificazione ipotecario a firma del dott. [REDACTED], Notaio in santa Maria Capua Vetere (CE), datata 10/10/2024, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio **(all.5)** alla data del 28/02/2025, e riverificato alla data del deposito della presente relazione, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

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

nessuna

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

nessuna

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

➤ **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile a rogito del dott. [REDACTED] in data 12/11/2002 ai nn. di rep. [REDACTED] iscritta a [REDACTED] in data 29/11/2002 ai numeri [REDACTED], a favore di:



a carico di:



[REDACTED] - Proprietario per la quota di 1/2



[REDACTED] - Proprietaria per la quota di 1/2

Immobile oggetto di ipoteca: identificato al foglio 23 mappale 110 sub. 702 del comune di Corbetta in Via Parini n. 39.

Ipoteca iscritta per la somma totale € 170.600,00 di cui di capitale € 85.300,00 e per una durata di anni 20

- Ipoteca volontaria rettificata per rinnovazione, iscritta a Pavia con nota presentata il 02/11/2022 ai nn. [REDACTED] a garanzia di mutuo fondiario derivante da atto notarile a rogito del dott. [REDACTED] in data 12/11/2002 ai nn. di rep. [REDACTED] favore di:

- [REDACTED]

a carico di:

- [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietario per la quota di 1/2
- [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietaria per la quota di 1/2

Immobile oggetto di ipoteca: identificato al foglio 23 mappale 110 sub. 702 del comune di Corbetta in Via Parini n. 39.

Ipoteca iscritta per la somma totale € 170.600,00 di cui di capitale € 85.300,00 e per una durata di anni 20

• Pignoramenti

- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Pavia in data 10/10/2024 ai numeri [REDACTED] a favore di:

- [REDACTED]
in Napoli

e contro:

- [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietario per la quota di 1/2
- [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietaria per la quota di 1/2

Immobile oggetto di pignoramento identificato al foglio 23 mappale 110 sub. 702 del comune di CORBETTA in Via Ernesto Parini n. 39

• Altre trascrizioni

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

Da atto di acquisto risulta essere presente un regolamento di condominio non reperito.

Si precisa che si tratta di complesso di vecchia edificazione con edifici sparsi realizzati in affaccio su ampio cortile comune

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa 1.500,00 Euro/anno stimati

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non reperite.

Millesimi di proprietà: non reperite

Cause in corso: non segnalate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

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. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Trattasi di immobile posto al piano terra con accesso diretto da cortile comune. Per quanto concerne l'unità abitativa, la stessa dovrà essere oggetto di interventi edilizi, con particolare attenzione al bagno, per eventualmente adeguare gli spazi a persone con diversa abilità fisica.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.7):

L'immobile è urbanisticamente individuato in ambito di Nucleo di Antica Formazione (NAF) secondo il PGT vigente nel comune di Corbetta con sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica (art.45 NdA del 11/05/2021)

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere copia della documentazione edilizia presso il comune di Corbetta in data 28/02/2025, prot. ████████ del 01/03/2025.

Come da mail ricevuta in data 17/03/2025 dal dott. ████████ di cui si allega copia alla presente, si comunica che da ricerche d'archivio effettuate coi dati indicati nella richiesta, non risulta alcuna pratica depositata in comune.

7.2. Conformità edilizia:

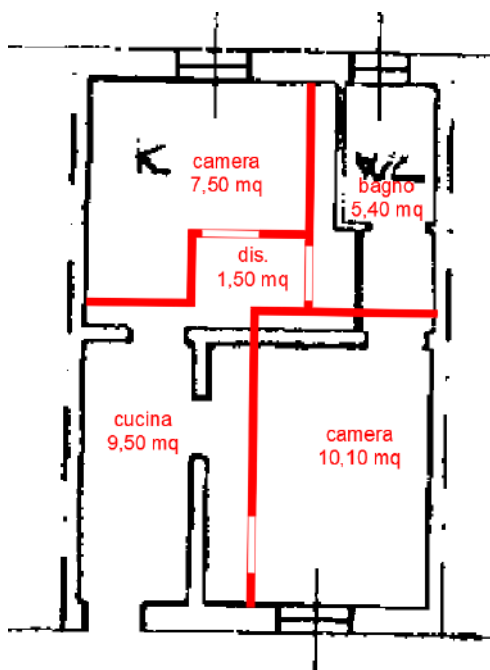
Si premette che l'immobile risale ad epoca antica, trattandosi di nucleo, di origine rurale, di antica formazione.

Come precedentemente indicato non sono state reperite pratiche autorizzative.

Lo stato di fatto, rispetto alla scheda catastale, datata 18/07/2002 non è conforme. In origine l'immobile è stato oggetto di frazionamento tra il piano terra e il piano primo.

Come riportato di seguito, all'interno dell'immobile sono state eseguite opere edili di riconfigurazione degli spazi creando di fatto una cucina con ingresso diretto da cortile

comune, due camere di cui una priva della dimensione minima richiesta da Regolamento d'igiene e bagno, areato ed illuminato naturalmente ma privo di disimpegno rispetto alla cucina.



In rosso sono stati riportati i tavolati rilevati. Le dimensioni riportate sono indicative e frutto di un rilievo di massima non dettagliato.

Ai fini della regolarizzazione edilizia, previa verifica presso gli organi competenti, sarà necessario presentare pratica edilizia in sanatoria prevedendo la realizzazione di porta di chiusura al fine di creare il disimpegno tra la cucina ed il bagno. Sarà necessario anche presentare nuova pratica DOCFA per l'aggiornamento catastale.

I costi, stimati dal sottoscritto sono di seguito riportati:

- Presentazione pratica edilizia a firma di tecnico abilitato previo rilievo dettagliato dei luoghi	Euro 2.500,00
- Opere edili necessaria alla regolarizzazione	Euro 1.500,00
- Aggiornamento catastale	Euro 500,00
- Sanzione amministrativa e diritti di segreteria comunali e catastali	Euro 1.200,00
TOTALE costi di sanatoria indicativi	Euro 5.700,00

Tali costi sono stati detratti dal valore di stima del bene

7.3. Conformità catastale

Si precisa che originariamente l'immobile era identificato al foglio 23 mappale 52 sub. 1 graffato ai mappali 103 e 110. La scheda catastale, allegata alla presente e risalente al 1992, rappresentava oltre al piano terra anche ulteriori volumi edificati. A seguito di frazionamento dell'immobile, avvenuto nel 2000, si è generato l'immobile al foglio 23 mappale 110 sub. 701, allegato alla presente. L'immobile costituito era composto dall'appartamento al piano terra e da ripostiglio al piano primo. A seguito di successivo frazionamento, avvenuto nel 2002, si è generato l'attuale immobile identificato al foglio 23 mappale 110 sub. 702.

Ad oggi, quanto riscontrato in loco NON è conforme alla scheda catastale allegata alla presente. Si rimanda a quanto indicato nel capitolo 7.2.

I costi necessaria alla regolarizzazione del bene, sia catastale che edilizio, sono stimati riportati nel paragrafo precedente e sono stati detratti dal valore di stima del bene.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	42,0	100%	42,0
		42,0		42,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 – zona R1 comune di CORBETTA - **Extraurbana**/ Cascina Beretta, Borletti, Santa Caterina Da Siena

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Abitazioni civili di tipo ECONOMICO in stato conservativo NORMALE

Valore mercato prezzo min. 1.050,00 (Euro/mq) / prezzo max. 1.200,00 (Euro/mq)

Borsino immobiliare

Zona: Cascina Beretta, Borletti, Santa Caterina Da Siena

Periodo: Maggio 2025

Abitazioni in stabili di seconda fascia

Valore mercato prezzo min. 992,00 (Euro/mq) / prezzo max. 1.119,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	42,0	€ 950,00	€ 39 900,00
				€ 39 900,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO 001 € 39 900,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 1 995,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 4 500,00

Prezzo base d'asta dell'intero al netto delle decurtazioni LIBERO € 33 405,00

arrotondamento **€ 33 500,00**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omesso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rimanda a relazione

Il sottoscritto Arch. Paolo Delfino dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 20/05/2025

L'Esperto Nominato, arch. Paolo Delfino

ALLEGATI

- 1) Atto d'acquisto
- 2) Documentazione Catastale.
- 3) Rilievo fotografico
- 4) Documentazione relativa all'occupazione del bene
- 5) Vincoli giuridici
- 6) Documentazione comunale