

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G. 550/2024**

Giudice delle esecuzioni: **dottor Maurizio Giuseppe Ciocca**

10.04.2025 SOSTITUISCE LE VERSIONI PRECEDENTI

### RELAZIONE DI STIMA.

Appartamento in villino

Appartamento in villino con annessi

Autorimesse.



## Dati catastali

### Corpo A

Comune di Corbetta, via Nazario Sauro 26, abitazione in villini, piani -1, T/R, 1, categoria A7, zona censuaria ..., classe 5, consistenza 17 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 469 mq, superficie catastale totale 456 mq, rendita catastale 1.843,75 Euro.

**Foglio 8, Particella o mappale 169, Subalterno 707**

### Corpo B

Comune di Corbetta, via Nazario Sauro 26, abitazione in villini, piano -1/T, categoria A7, zona censuaria ..., classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 106 mq, superficie catastale totale 106 mq, rendita catastale 511,29 Euro.

**Foglio 8, Particella o mappale 169, Subalterno 708**

### Corpo C

Comune di Corbetta, via Torquato Tasso 25, autorimessa, categoria C6, zona censuaria ..., classe 5, consistenza 32 mq, rendita catastale 105,77 Euro.

**Foglio 8, Particella o mappale 378, Subalterno 1**

### Corpo D

Comune di Corbetta, via Torquato Tasso 25, autorimessa, categoria C6, zona censuaria ..., classe 5, consistenza 18 mq, rendita catastale 59,50 Euro.

**Foglio 8, Particella o mappale 378, Subalterno 2**

## Stato occupativo

Corpo A al sopralluogo, è presente un contratto di affitto registrato con scadenza 2026.

Corpo B al sopralluogo, libero e libero ai fini della procedura, occupato senza titolo.

Corpo C al sopralluogo, libero e libero ai fini della procedura, occupato senza titolo.

Corpo D al sopralluogo, libero e libero ai fini della procedura, occupato senza titolo.

## Contratti di locazione in essere.

Contratto di affitto registrato relativo al subalterno 707 con scadenza 2026.

(Contratto di comodato d'uso registrato relativo al subalterno 708).

## Comproprietari.

Nessuno.

**Prezzo a base d'asta del Lotto unico, Euro 904.000 (arrotondato) da libero.**

**Prezzo a base d'asta del Lotto unico, Euro 843.000 (arrotondato) parzialmente occupato**

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (ed eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata.

L'accesso e la visione del bene sono avvenuti grazie al custode e con la compiacenza dei proprietari.

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base della planimetria, opportunamente verificate nella scala.

## LOTTO 1.

- Abitazione in villino con parti esterne.



- Abitazione in villino con accessori.
- Autorimessa singola piccola.
- Autorimessa singola grande.

## %1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

### Corpo A

#### 1.%2 Descrizione del bene.

In Comune di Corbetta, in via Nazario Sauro 26 (e accesso anche da via Torquato Tasso s.n.c.), abitazione in villino ai piani seminterrato, terra – rialzato e primo sottotetto con parti esterne pertinenziali.

#### 2.%2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

... .., C.f....., piena proprietà per la quota intera, comproprietari, nessuno.

#### 3.%2 Identificazione al Catasto fabbricati.

*Intestazione:*

... .., C.f....., piena proprietà per la quota intera, comproprietari, nessuno.

*Dati identificativi: Foglio 8, Particella o mappale 169, Subalterno 707*

Comune di Corbetta, via Nazario Sauro 26, abitazione in villini, categoria A7, zona censuaria ..., classe 5, consistenza 17 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 469 mq, superficie catastale totale 456 mq, rendita catastale 1.843,75 Euro.

Dati derivanti da: *Atto di Provenienza (Allegato D), Visura storica per immobile (Allegato E).*

#### 4.%2 Coerenze.

- In copro unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario: cortile comune e Mappale 651, altra unità immobiliare di cui al subalterno 708 e Mappale 547, cortile comune e Mappale 575, cortile comune e Mappale 551, cortile comune e Mappale 354.

Nota bene. Il cortile comune è in comune con l'unità di cui al subalterno 708, 1 e 2; salvo errore e come meglio in fatto.

#### 5.%2 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Il pignoramento fa riferimento a una identificazione catastale superata.

### Corpo B

#### 6.%2 Descrizione del bene.

In Comune di Corbetta, in via Nazario Sauro 26 (e accesso anche da via Torquato Tasso s.n.c.), abitazione in villino ai piani seminterrato – terra con annessi pertinenziali separati (superficie non residenziale).

#### 7.%2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

... .., C.f....., piena proprietà per la quota intera, comproprietari, nessuno.

#### 8.%2 Identificazione al Catasto fabbricati.

*Intestazione:*

... .., C.f....., piena proprietà per la quota intera, comproprietari, nessuno.

*Dati identificativi: Foglio 8, Particella o mappale 169, Subalterno 707*

Comune di Corbetta, via Nazario Sauro 26, abitazione in villini, categoria A7, zona censuaria ..., classe 5, consistenza 17 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 469 mq, superficie catastale totale 456 mq, rendita catastale 1.843,75 Euro.

Dati derivanti da: *Atto di Provenienza (Allegato D), Visura storica per immobile (Allegato E).*

#### 9.%2 Coerenze.

- In copro unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario: cortile comune e Mappale 651, cortile comune e annessi



e Mappale 547, cortile comune e Mappale 575, altra unità immobiliare di cui al subalterno 707 e Mappale 551, cortile comune e Mappale 354.

Nota bene. Il cortile comune è in comune con le unità di cui ai subalterni 707, 1 e 2; salvo errore e come meglio in fatto.

**10. %2 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.**

Il pignoramento fa riferimento a una identificazione catastale superata.

**Corpo C**

**11. %2 Descrizione del bene.**

In Comune di Corbetta, in via Torquato Tasso 25, autorimessa singola grande.

**12. %2 Quote e tipologia del diritto pignorato.**

... .., C.f....., piena proprietà per la quota intera, comproprietari, nessuno.

**13. %2 Identificazione al Catasto fabbricati.**

*Intestazione:*

... .., C.f....., piena proprietà per la quota intera, comproprietari, nessuno.

*Dati identificativi:* **Foglio 8, Particella o mappale 378, Subalterno 1**

Corbetta, via Torquato Tasso 25, autorimessa, categoria C6, zona censuaria ..., classe 5, consistenza 32 mq, rendita catastale 105,77 Euro.

Dati derivanti da: **Atto di Provenienza (Allegato D), Visura storica per immobile (Allegato E).**

**14. %2 Coerenze.**

- In copro unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario: altra unità della stessa ditta, altra proprietà, altra proprietà della stessa ditta, cortile comune della stessa ditta.

Nota bene. Il cortile comune è in comune con le unità di cui ai subalterni 707, 708 e 2; salvo errore e come meglio in fatto.

**15. %2 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.**

Nessuna.

**Corpo D**

**16. %2 Descrizione del bene.**

In Comune di Corbetta, in via Torquato Tasso 25, autorimessa singola.

**17. %2 Quote e tipologia del diritto pignorato.**

... .., C.f....., piena proprietà per la quota intera, comproprietari, nessuno.

**18. %2 Identificazione al Catasto fabbricati.**

*Intestazione:*

... .., C.f....., piena proprietà per la quota intera, comproprietari, nessuno.

*Dati identificativi:* **Foglio 8, Particella o mappale 378, Subalterno 2**

Corbetta, via Torquato Tasso 25, autorimessa, categoria C6, zona censuaria ..., classe 5, consistenza 18 mq, rendita catastale 59,50 Euro.

Dati derivanti da: **Atto di Provenienza (Allegato D), Visura storica per immobile (Allegato E).**

**19. %2 Coerenze.**

- In copro unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario: altra unità della stessa ditta, altra proprietà, altra proprietà, cortile comune della stessa ditta.

Nota bene. Il cortile comune è in comune con le unità di cui ai subalterni 707, 708 e 1; salvo errore e come meglio in fatto.

**20. %2 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.**

Nessuna.



## %1. DESCRIZIONE DEI BENI.

---

### 2.%2 Descrizione sommaria del Comune e zona.

L'unità si trova nel Comune di Corbetta (MI), comune della città Metropolitana di poco più di 18.000 abitanti, confinante con Albairate, Arluno, Cassinetta di Lugagnano Cisliano, Magenta, Robecco, Santo Stefano Ticino e Vittuone.

Fascia/zona: zona extraurbana.

Destinazioni prevalenti: residenziale e agricola: malgrado oggi il territorio del Magentino sia caratterizzato da altre attività, l'agricoltura e l'allevamento continuano a rivestire un ruolo rilevante, in particolare nell'area a Sud della regione; numerosi sono gli edifici di origine agricola.

Tipologia prevalente nella destinazione d'uso dell'immobile in oggetto: abitazioni di tipo civile spesso in ville o villini.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole di ogni genere e grado, supermercati, ampie zone verdi (campi coltivati sul lato opposto della strada e aree a parco del Parco Agricolo Sud Milano); inoltre, il territorio comunale è caratterizzato dalla presenza di numerose risorgive e fontanili.

### 2.%2 Principali collegamenti pubblici

Compagnie ferroviarie, Trenitalia in 50 minuti da Milano Centrale fino alla fermata di Santo Stefano – Corbetta che è poco distante dal fabbricato in cui si trovano le unità oggetto di valutazione o in metropolitana (verde e rossa) fino a Rho Fiera o Magenta e poi con autolinea Z620 fino al centro del Paese.

Collegamento alla rete stradale: 38 min (29,5 km) passando per A4/E64 da Milano.

### 2.%2 Caratteristiche descrittive esterne (Rilievo fotografico - Allegato A e Atti di fabbrica - Allegati G).

Due delle quattro unità in oggetto che di fatto costituiscono un unico complesso edilizio, le due con destinazione residenziale sono poste al centro di un lotto situato al limite del centro abitato del comune di Corbetta laddove la città confina con la campagna. Il contesto edificato nella zona, in particolare verso Ovest è rappresentato da altri fabbricati tipo villino posti nella maggior parte dei casi al centro del proprio lotto; il contesto, dunque, si configura come un contesto a medio bassa densità edilizia. Le due unità tipo autorimessa sono, invece, poste al confine con il Mappale 547.

Si tratta, nel caso specifico, di un fabbricato che assomiglia più a una villa che a un "villino" a cui si accede attraverso un cancello carrabile e da un ingresso pedonale protetto da una tettoia che si aprono su via Nazario Sauro, laddove la via termina, a fondo cieco.

Attorno al fabbricato le aree esterne sono in parte pavimentate e in parte a verde e comprendono anche una piscina all'aperto. Il fabbricato si affaccia, inoltre, su un terreno a verde (edificabile?) che non fa parte della stessa proprietà (e non è oggetto di pignoramento), sebbene costituisca il giardino in uso alle unità immobiliari oggetto di valutazione.

In sintesi,



Subsistema	Dettaglio	Condizioni	F a b b r i c a t o / c o n d o m i n i o
<hr/>			



Con riferimento al corpo  
unico

Fondazioni

m  
a  
t  
e  
r  
i  
a  
l  
e  
/  
t  
i  
p  
o  
l  
o  
g  
i  
a  
:  
c  
a  
l  
c  
e  
s  
t  
r  
u  
z  
z  
o  
a  
r  
m  
a  
t  
o



Strutture verticali

			n o n v e r i f i c a b i l e
non verificabile		materiale/tipologia: murature portanti in mattoni forati e pilastri in c.a.	
Solai	in verosimilmente in latero – cemento	non verificabile	M u r a t u r e p e r i m e t r a l i



Copertura

le facciate sono in ottime condizioni

c  
o  
p  
e  
r  
t  
u  
r  
a  
a  
f  
a  
l  
d  
e  
c  
o  
n  
s  
t  
r  
u  
t  
t  
u  
r  
a  
i  
n  
l  
e  
g  
n  
o  
c  
o  
n  
m  
a  
n  
t  
o  
i  
n  
t  
e  
g  
o  
l  
e

murature di facciata in  
mattoni forati, intonacate  
e tinteggiate vero l'esterno  
nei toni del bianco / grigio



i  
n  
c  
e  
m  
e  
n  
t  
o  
d  
i  
c  
o  
l  
o  
r  
e  
g  
r  
i  
g  
i  
o  
s  
c  
u  
r  
o  
/  
n  
e  
r  
o  
,  
c  
o  
n  
s  
o  
t  
t  
o  
s  
t  
a  
n  
t  
e  
i  
s

---



o  
l  
a  
m  
e  
n  
t  
o



Portone di ingresso

accesso dalla strada i  
tramite cancello carraio e n  
pedonale in metallo in o  
metallo anodizzato e t  
vetro. t  
i  
m  
e  
c  
o  
n  
d  
i  
z  
i  
o  
n  
i  
e  
p  
e  
r  
f  
e  
t  
t  
a  
m  
e  
n  
t  
e  
f  
u  
n  
z  
i  
o  
n  
a  
n  
t  
e  
.

in buone condizioni



Parti comuni interne ed esterne	cortile con pavimentazioni pietra naturale, masselli autobloccanti in parte filtranti e in parte no, a verde		Fognatura
		in ottime condizioni	a
fognatura separata con allacciamento a quella comunale.	funzionante	Elettrico	sottoterranea cacciante sino a 220V interno



Gas				f
funzionante				u
				n
				z
				i
				o
				n
				a
				n
				t
		I contatori sono		i
		localizzati all'esterno		
Antenna collettiva	non pertinente			A
				n
				t
				i
				f
				u
				r
				t
				o
con telecamere	funzionante	Telefonico		s
				o
				t
				t
				o
				t
				r
				a
				c
				c
				i
				a
funzionante	Citofonico	tipo audio / video		f
				u
				n
				z
				i
				o
				n
				a
				n
				t
				e



Riscaldamento	autonomo	funzionante	I m p i a n t o i d r i c o
sotto traccia	funzionante	Ascensore	
Portineria		non pertinente.	
A.P.E. condominiale.	non pertinente.		

2.%2 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico - Allegato A).

Le due unità residenziali, di fatto, costituiscono due parti dello stesso fabbricato edificato negli anni Settanta e ristrutturato integralmente tra il 2009 e il 2011 e condividono la parte impiantistica, tra cui, in particolare, il sistema di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria; la prima, quella per così dire principale, è disposta su tre livelli.

Il primo livello corrisponde ad un piano parzialmente interrato (pertinenze dirette e locali accessori) e parzialmente a terra (locali abitabili), il secondo corrisponde al piano terra e rialzato e il terzo è il piano sottotetto. Ciascun piano prevede terrazzi e balconi.

Il fabbricato principale presenta uno sviluppo planimetrico complesso ma organico con uno schema distributivo funzionale in cui, innanzitutto, si individuano le zone giorno e notte e le zone padronali da quelle di servizio; l'unità principale di cui al subalterno 707, che attualmente è adibita a *bed and breakfast*, ospita al piano di ingresso una ampia zona giorno per diverse funzioni (soggiorno, pranzo e cucina) e si completa di un servizio igienico e diversi spazi all'aperto; sempre allo stesso piano, ad una quota leggermente superiore sono presenti due camere da letto con due bagni e una stanza di servizio. Al livello superiore è prevista una ulteriore camera da letto con il suo bagno e due terrazzini. Il livello seminterrato dal punto di vista edilizio e catastale comprende locali accessori tipo cantine; nella realtà è utilizzato per funzioni di servizio all'attività ricettiva, tra cui una zona per la gestione amministrativa tipo ufficio, una piccola palestra privata; sono altresì presenti una camera e un bagno, oltre che una lavanderia e alcuni spazi di sgombero e magazzino.

Gli ambienti sono frutto di un accurato progetto di interni, si caratterizzano per essere curati con finiture e forniture di pregio e beneficiano di una gradevole vista sugli spazi comuni all'aperto e sul terreno confinante e beneficiano di una visione non particolarmente aperta ma comunque "lontana"; complessivamente l'unità beneficia di altezze interne maggiori rispetto alle altezze minime regolamentari e in alcune porzioni di doppia altezza e di triplo affaccio contrapposto.

L'unità più piccola di cui al subalterno 708, invece, è tutta disposta su un unico livello (che per la maggior parte corrisponde al piano seminterrato ma che di fatto rispetto al cortile su cui si affaccia si pone alla stessa quota, di



fatto trovandosi ad una sorta di piano terra ribassato). Questa seconda unità, più piccola, è corredata di diversi annessi (pertinenze indirette).

L'unità più piccola, ordinata e ben tenuta, è di minore pregio relativamente ai materiali ma è essenziale e funzionale ad un utilizzo residenziale; essa è abitata e i relativi annessi (pertinenze esterne indirette) sono adibiti a camere con bagno interno.

Le pertinenze del subalterno 708, così come una delle autorimesse (quella di maggiore dimensione) sono attrezzate come camere da letto tipo *dependances*; sono in ottimo stato di manutenzione e gradevoli ed attuali nelle finiture sebbene la funzione reale non corrisponda alle indicazioni catastali e/o edilizie.

Le due unità ad autorimessa sono adiacenti tra loro; l'autorimessa di maggiori dimensioni, di cui al subalterno 1, è adibita a camera tipo *dependance*; quella più piccola, di cui al subalterno 2, è coerente nell'uso con la funzione cui è destinata.

In sintesi

#### Corpo A.

- altezze interne regolamentari o maggiori
- quadrupola esposizione;
- bagni aerati
- finitura delle pareti: intonaco al civile e tinteggiatura (vari colori), con parziali rivestimenti in piastrelle ceramiche.
- pavimenti: legno e gres e ceramica tradizionale
- porta d'accesso al piano di ingresso con bussola in vetro e serramenti in acciaio inox
- infissi esterni: in acciaio o legno o alluminio con vetro doppio senza oscuramento talvolta con grate in ferro e antoni in legno o tapparelle
- porte interne tamburate in legno con finitura laccata oppure in metallo e vetro (zone a piano seminterrato)
- impianto elettrico: sotto traccia, senza certificazione;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto di riscaldamento: presente a caloriferi in acciaio
- acqua calda sanitaria: da caldaia in condivisione con l'unità di cui al subalterno 708; da scaldacqua nelle *dependances*.
- contatore del gas per l'unità: all'esterno
- contatore elettrico all'interno
- Citofono audio e video

Condizioni generali delle unità immobiliari: in condizioni ottime.

#### Corpo B.

- altezze interne regolamentari
- doppia esposizione;
- bagno aerati
- finitura delle pareti: intonaco al civile e tinteggiatura (vari colori), con parziali rivestimenti in piastrelle ceramiche.
- pavimenti: gres e ceramica tradizionale
- porta d'accesso al piano di ingresso con semplice blindatura
- infissi esterni: in legno con vetro doppio, grate in ferro e oscuramento tramite tapparelle
- porte interne tamburate in legno con finitura laccata
- impianto elettrico: sotto traccia, senza certificazione;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto di riscaldamento: presente a caloriferi in acciaio
- acqua calda sanitaria: da caldaia in condivisione con l'unità di cui al subalterno 707
- contatore del gas per l'unità: all'esterno
- contatore elettrico all'interno
- Citofono audio e video



Condizioni generali delle unità immobiliari: in condizioni ottime.

## 2.%2 Certificazione energetica.

Gli attestati di prestazione energetica (APE) sono mancanti (**Allegati H**)

## 2.%2 Certificazioni di conformità degli impianti.

La certificazione di conformità degli impianti è mancante.

## 2.%2 Certificazioni di idoneità statica.

La certificazione di idoneità statica è mancante.

## %1. STATO OCCUPATIVO.

---

### 3.%2 Detenzione del bene.

#### Corpo A

Al momento del sopralluogo, effettuato il 07.10.2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie all'intervento del custode si è constatato che l'immobile (Corpo A) risulta locato con contratto di locazione registrato opponibile alla procedura con scadenza nel 2026. L'unità è adibita a *bed and breakfast* ed era, comunque, libera.

#### Corpo B

Al momento del sopralluogo, effettuato il 07.10.2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie all'intervento del custode si è constatato che l'immobile (Corpo A) risulta libero abitato senza titolo (contratto di comodato d'uso gratuito registrato) da una persona parente di uno dei soci della ditta proprietaria. Le pertinenze risultavano libere.

#### Corpo C

Al momento del sopralluogo, l'unità risultava libera.

#### Corpo D

Al momento del sopralluogo, l'unità risultava libera.

### 3.%2 Esistenza di contratti di locazione.

Per il Corpo A è allegato alla presente relazione il contratto di locazione e la sua registrazione; tale contratto risulta valido sino al 2026 ed è opponibile alla procedura per cui si è valutato successivamente alla valutazione da libero un deprezzamento per la valutazione da "occupato". Il contratto di locazione con durata di 4 anni automaticamente rinnovati a meno di formale disdetta prevede l'utilizzo come abitazione principale. La scadenza naturale ad oggi è il 31.03.2026.

Per il Corpo B è stato riferito che esiste un contratto di comodato d'uso gratuito pure registrato ma non opponibile alla procedura.

## %1. PROVENIENZA (Allegato D).

---

### 4.%2 Attuali proprietari dal 30.09.2010

- ... .., C.f. ...., piena proprietà per la quota intera di tutte le unità, comproprietari, nessuno.

In forza di atto di compravendita a ..... l'intera piena proprietà degli immobili a siti a Corbetta, al Foglio 8 Particella 169 subalterni di allora 701 702 703, 1 e 2 e attuali 1, 2, 707 e 708 è pervenuta per atto di compravendita del 30.09.2010, numero di Repertorio ..... autenticato dal notaio Luca Saverio Felice Romanelli nella sede di Cologno Monzese (MI), trascritto il 11.10.2010 ai numeri ..... da potere di ... .., sede di ... .., C.f. ... ..

Con il medesimo atto acquista anche tutta la arte residua di capacità edificatoria presente sull'intero lotto in contratto.

### 4.%2 Precedenti proprietari.

Al ventennio, il bene era di proprietà di:



... .., sede di ..., C.f. ... ..

In forza di atto di compravendita ... .., sede di ..., C.f....., l'intera piena proprietà degli immobili siti a Corbetta di cui ai precedenti riferimenti catastali subalterni di allora 701 702 703, 1 e 2 e attuali 1, 2, 707 e 708 è pervenuta per atto di compravendita del 14.05.1998 numero di Repertorio ..... autenticato dal notaio Giacomo Milioti, sede di Milano, trascritto il 19.05.1998 ai numeri ..... da potere di ... .. nat... il ... .., C.f. ... ..

## %1. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato E).**

Dall'acquisizione dell'Atto di provenienza (**Allegato D**), dal confronto con la Relazione notarile e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni - **Allegato D**) + eventuale estrazione di note al ventennio si evince che, oltre a quanto già scritto, non vi sono altri elementi da osservare oltre a quanto segnalato in relazione (vedi anche capitolo finale Note).

### 5.%2 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.**

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.  
Nessuna che sia stata trascritta oltre a quelle elencate di seguito al paragrafo “trascrizioni”.
- Misure penali.  
Nessuna che sia stata trascritta oltre a quelle elencate di seguito al paragrafo “trascrizioni”.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc...  
Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.  
Nessuna
- Eventuali note.  
Nessuna che sia stata trascritta.

### 5.%2 **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**

#### Iscrizioni

15.11.2011

- Ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo atto del notaio Luca Saverio Felice Romanelli sede di Milano numero di repertorio ..... iscritta presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Milano II in data 15.11.2011 al Registro generale ..... e al Registro particolare ..... a favore di .....  
contro ... .., C.f....., sede di allora in ... (...).  
Grava sulle unità di cui al Foglio 8, Mappale 169, subalterni 701, 702 e 703 e Foglio 8, Mappale 378, subalterni 1 e 2 (si tratta degli identificativi di allora).

06.04.2022

- Iscrizione, pubblico ufficiale, ipoteca della riscossione, nascente dal ruolo del 04.04.2022, numero di repertorio a favore di .....  
contro ... .., C.f....., sede di allora in ... (...).

Grava sull'unità di cui al Foglio 8, Mappale 169, subalterno 708.

#### Pignoramenti.

31.05.2024

- Verbale di pignoramento immobili del 09.05.2024, pubblico ufficiale, Ufficiale giudiziario della corte d'Appello di Milano, numero di repertorio ..... , trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Milano II in data 31.05.2024 al Registro generale ..... e al Registro particolare ..... a favore di .....  
contro ... .., C.f. ...., sede di allora in ... (...).  
Grava sulle unità di cui al Foglio 8, Mappale 169, subalterni 701, 702 e 703 e Foglio 8, Mappale 378, subalterni 1 e 2 (si tratta degli identificativi di allora).



5.%2 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

%1. CONDOMINIO (Allegati H).

L'unità oggetto di valutazione non fa parte di un condominio

6.%2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Nessuno.

6.%2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

Il fabbricato è accessibile. Le unità immobiliari adattabili.

La proprietà riferisce che le spese di gestione annue ammontano complessivamente a circa 40.000 Euro.

%1. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è avvenuta con licenza edilizia del 15 settembre 1972 numero 4.264; rispetto a quella licenza, la parte venditrice dichiarava che non vi fossero irregolarità.

%1. Pratiche edilizie reperite.

D.i.a. (variante finale a D.i.a. del 02.12.2009 integrata il 15.12.2009) relativa al solo fabbricato principale.

%1. Conformità urbanistica.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e a quelle attuali.

PGT – piano di governo del territorio vigente del 2022, le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano dal PGT , tavola del Piano delle regole 3.4, Tessuto urbano consolidato, ambito prevalentemente residenziale – Città verde.

%1. Conformità edilizia.

Rispetto alla pratica edilizia del 2009,

Corpo A (Mappale 169, subalterno 707) conforme per quanto si è potuto verificare

Corpo B (Mappale 169, subalterno 708), conforme, pertinenze non conformi per quanto si è potuto verificare,

Corpo C (Mappale 378, subalterno 1) non conforme

Corpo D (Mappale 378, subalterno 2) conforme

%1. Conformità catastale.

Rispetto alle planimetrie catastali reperite

Corpo A (Mappale 169, subalterno 707) conforme

Corpo B Mappale 169, (subalterno 708), conforme, pertinenze non conformi

Corpo C (Mappale 378, subalterno 1) non conforme

Corpo D (Mappale 378, subalterno 2) conforme

%1. CONSISTENZA

8.%2 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, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10.750:2005 e DPR n. 138 del 23.03.1998) come segue (valori arrotondati).

Lotto unico

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	S.n.r. esterna	Superficie omogeneizzata
<b>Corpo A sub. 707</b>						
appartamento		piano terra				291,18



primo piano	0,59
piano seminterrato	74,89
<b>Corpo B sub 708.</b>	
appartamento piano seminterrato	91,60
pertinenze indirette	22,50
<b>Corpo C</b>	
autorimessa	9,60
<b>Corpo D</b>	
autorimessa	5,40
<b>Spazi comuni esterni</b>	

## %1. STIMA

### 9.%2 Criterio di stima

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà le unità immobiliari oggetto di valutazione, potrebbero essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore delle unità immobiliari nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto della suddetta unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduto, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre, si considerano **il migliore e i più conveniente uso** che, nel caso specifico per gli immobili oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmento di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello attuale.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché la destinazione d'uso ufficiale è perfettamente compatibile con il "più conveniente e miglior uso". Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando gli immobili **a corpo e non a misura**, così come si sono rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.



- Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2024 – centro urbano (sebbene le unità oggetto di valutazioni siano in zona esterna al centro) che dà quotazioni **da Euro/mq 1.800 a Euro/mq 2.100** per ville e villini in stato di conservazione ottimo.
- Borsino immobiliare, **prezzo medio Euro/mq 1.500 (arrotondato)**
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo di riferimento dei due anni anteriori alla presente relazione: nessun immobile comparabile.
- Camera di commercio di Milano, per appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare, **1.000 /1.600 Euro /mq in crescita leggera.**



9.%2 Valutazione.

Lotto unico

Destinazione		Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Corpo A sub. 707				
appartamento	piano terra	291,18		
	primo piano	0,59		
	piano seminterrato	74,89		
Corpo B sub 708.				
appartamento	piano seminterrato	91,60		
pertinenze indirette		22,50		
Corpo C				
autorimessa		9,60		
Corpo D				
autorimessa		5,40		
Spazi comuni esterni				



**9.%2 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 sui beni e non espressamente considerati in questa relazione.

Nota bene. Si tratta di un 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 dalla scrivente, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**Valore stimato**

Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi

Regolarizzazione catastale e edilizia

Spese condominiali dell'ultimo biennio (stima)

Prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e  
arrotondato

Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, parzialmente  
occupato

Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi

Regolarizzazione catastale e edilizia

Spese condominiali dell'ultimo biennio (stima)

Prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e

**%1. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.**

Il canone di locazione stabilito nel contratto di locazione allegato (24.000 Euro / anno) è congruo, in quanto apparentemente spese escluse.

**%1. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.**

*Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato*

**%1. CRITICITÀ DA SEGNALARE.**

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

- Il pignoramento fa riferimento a identificativi catastali superati: il subalterno 702, 703 sono stati soppressi e da questi sono stati derivati il subalterno 707 e 708.
- Nella *Certificazione notarile* in atti si fa riferimento al subalterno 706, la cui planimetria non è presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate e che non risulta dal documento delle risultanze catastali in capo a in quanto bene comune non censibile derivante dalla soppressione dei subalterni 703 e 704.



- Apparentemente il terreno fronti stante il fabbricato non risulta indicato quale pertinenza di nessuna delle unità immobiliari e non risulta, comunque, pignorato.
- L'ingresso pedonale da via Sauro passa attraverso il suddetto terreno ma non sembra essere stata trascritta alcuna servitù trascritta.
- Dall'Atto di provenienza si apprende che, ... .. acquista anche tutta la arte residua di capacità edificatoria presente sull'intero lotto in contratto.
- Le pertinenze all'unità di cui al subalterno 708 e una delle autorimesse non sono conformi, né dal punto di vista catastale né edilizio /urbanistico. Si è valutato, pertanto, un costo stimato per la loro regolarizzazione nel senso di poter sanare lo stato attuale. Si tratta verosimilmente di una sanatoria onerosa.
- Esiste un contratto di locazione registrato opponibile con scadenza 03.2026.
- Esiste un contratto di comodato d'uso gratuito registrato non opponibile alla procedura (Allegato I)
- Si è appreso dai referenti della che la linea della fognatura degli immobili oggetto di esecuzione passa al di sotto del terreno confinante e che sullo stesso terreno si apre attualmente l'ingresso pedonale.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata e all'esecutato a mezzo posta ordinaria. Così la sottoscritta riferisce, con serena coscienza di aver ben operato, al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 21 gennaio 2025 / 28.01.2025



L'esperto nominato,

%1. **ALLEGATI**

---



- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. Contratto di locazione e registrazione.
- C. Ispezioni ipotecarie.
- D. Atto di provenienza.
- E. Visura storica per immobile.
- F. Planimetrie catastali.
- G. Atti di fabbrica /agibilità
- H. Verifica esistenza APE.

%1. **Chiarimenti. A seguito dell'udienza del 28.01.2025.**

---



Immagine 2. Foto aerea.

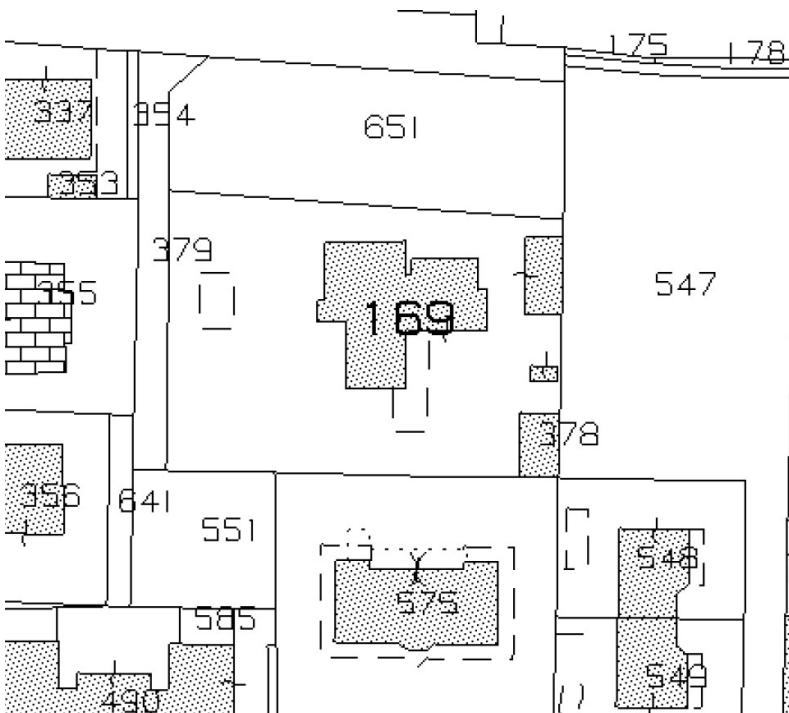


Immagine 3. Stralcio dell'estratto di mappa.



Il terreno non oggetto di pignoramento e valutazione al di sotto del quale, verosimilmente, passa la fognatura è identificato al Mappale 651.

Si allega anche il contratto di comodato d'uso gratuito, registrato, non opponibile e la relativa registrazione.

I. Contratto di comodato d'uso gratuito

%1. **Chiarimenti. A seguito dell'udienza del 27.03.2025.**

---

Rispetto alle domande del giudice di cui al Verbale dell'udienza del 27.03.2025, si precisa che:

1.

- Il mappale 379 del Foglio 8 ricadente nella rara categoria "fabbricato urbano da accertare", in capo a un proprietario diverso e estraneo alla procedura (non già del soggetto *dante causam* di ... .., oggi corrisponde ad una strada e che la piscina, pertanto, a differenza di quanto ipotizzato precedentemente, non ricade sul suddetto mappale ma ricade sullo stesso mappale del fabbricato e, precisamente, sul mappale 169, sempre del Foglio 8.
- Il terreno su cui insiste la piscina rientra nei beni oggetto di esecuzione.
- Si allegano i risultati delle verifiche effettuate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – agenzia del territorio.

Essa corrisponde al tratteggio in prossimità del riferimento al mappale 379 che, tuttavia, si riferisce alla striscia di terreno che porta ad uno spiazzo a parcheggio (mappale 551); il mappale 379 permette l'accesso pedonale e carroia agli immobili oggetto di esecuzione (civico 26).

(La consistenza del mappale 379 sebbene non di interesse è di circa 270 mq).

2.

Circa la possibilità di accesso agli immobili oggetto di esecuzione occorre precisare che

- verso Nord il Mappale 169 non ha accesso dalla pubblica via, senza attraversare il Mappale 651 che vi si affaccia con il civico 26;
- verso Ovest, il Mappale 169 ha accesso dal mappale 379 (che oggi è identificata, comunque, con la via Nazario Sauro).

Pertanto, se il Mappale 379 è effettivamente una strada (pubblica via), l'accesso ai beni pignorati può avvenire (e già avviene sia a livello pedonale che carroia) dalla stessa strada.

- Sugli altri lati non vi sono accessi.

3.

Circa il Subalterno 706 già oggetto di pignoramento la nota in relazione (nella versione del gennaio 2025) voleva dire esattamente ciò che riporta il custode e cioè che il predetto subalterno, in quanto tale, è pignorato derivante da subalterni pignorati soppressi; il pignoramento avrebbe potuto essere fatto sul corretto identificativo e cioè sul subalterno 706. Tale bene, comune non censibile, è di proprietà di in quando tutte le unità alle quali è comune risultano essere della stessa proprietà.

La nota in relazione, evidentemente poco chiara, è stata corretta.

Milano 10.04.2025





A circular professional stamp in blue ink. The outer ring contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO". The inner circle contains the name "ALESSANDRA UBERTAZZI" and the number "10083". A handwritten signature in black ink, "Alessandra Ubertazzi", is written across the stamp.

L' esperto



# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 550/2024

Giudice delle esecuzioni: **dottor Maurizio Giuseppe Ciocca**

### RELAZIONE DI STIMA. CHIARIMENTI.

Appartamento in villino

Appartamento in villino con annessi

Autorimesse.



## 0. RIEPILOGO SINTETICO

---

### Dati catastali

#### Corpo A

Comune di Corbetta, via Nazario Sauro 26, abitazione in villini<sup>1</sup>, piani -1, T/R, 1<sup>2</sup>, categoria A7, zona censuaria ..., classe 5, consistenza 17 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 469 mq, superficie catastale totale 456 mq, rendita catastale 1.843,75 Euro.

**Foglio 8, Particella o mappale 169, Subalterno 707**

#### Corpo B

Comune di Corbetta, via Nazario Sauro 26, abitazione in villini, piano -1/T, categoria A7, zona censuaria ..., classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 106 mq, superficie catastale totale 106 mq, rendita catastale 511,29 Euro.

**Foglio 8, Particella o mappale 169, Subalterno 708**

#### Corpo C

Comune di Corbetta, via Torquato Tasso 25, autorimessa, categoria C6, zona censuaria ..., classe 5, consistenza 32 mq, rendita catastale 105,77 Euro.

**Foglio 8, Particella o mappale 378, Subalterno 1**

#### Corpo D

Comune di Corbetta, via Torquato Tasso 25, autorimessa, categoria C6, zona censuaria ..., classe 5, consistenza 18 mq, rendita catastale 59,50 Euro.

**Foglio 8, Particella o mappale 378, Subalterno 2**

### Stato occupativo

Corpo A al sopralluogo, è presente un contratto di affitto registrato con scadenza 2026.

Corpo B al sopralluogo, libero e libero ai fini della procedura, occupato senza titolo.

Corpo C al sopralluogo, libero e libero ai fini della procedura, occupato senza titolo.

Corpo D al sopralluogo, libero e libero ai fini della procedura, occupato senza titolo.

### Contratti di locazione in essere.

Contratto di affitto registrato relativo al subalterno 707 con scadenza 2026.

(Contratto di comodato d'uso registrato relativo al subalterno 708).

### Comproprietari.

Nessuno.

**Prezzo a base d'asta del Lotto unico<sup>3</sup>, Euro 904.000 (arrotondato) da libero.**

**Prezzo a base d'asta del Lotto unico<sup>4</sup>, Euro 843.000 (arrotondato) parzialmente occupato**

---

<sup>1</sup> per "villino" deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in più unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico ed essere dotato, per tutte o parte delle unità immobiliare

<sup>2</sup> Piano seminterrato, piano terra- rialzato, primo sottotetto.

<sup>3</sup> Le due unità immobiliari residenziali hanno impianti in comune; entrambe, inoltre, richiedono il passaggio attraverso un terreno di altra proprietà, non oggetto di pignoramento entrando dal cancello pedonale e sino ai rispettivi ingressi.

<sup>4</sup> Le due unità immobiliari residenziali hanno impianti in comune; entrambe, inoltre, richiedono il passaggio attraverso un terreno di altra proprietà, non oggetto di pignoramento entrando dal cancello pedonale e sino ai rispettivi ingressi.



Rispetto alle domande del giudice di cui al Verbale dell'udienza del 27.03.2025, si precisa che:

1.

- Il mappale 379 del Foglio 8 ricadente nella rara categoria "fabbricato urbano da accertare", in capo a un proprietario diverso e estraneo alla procedura (non già del soggetto *dante causam* di oggi corrisponde ad una strada e che la piscina, pertanto, a differenza di quanto ipotizzato precedentemente, non ricade sul suddetto mappale ma ricade sullo stesso mappale del fabbricato e, precisamente, sul mappale 169, sempre del Foglio 8.
- Il terreno su cui insiste la piscina rientra nei beni oggetto di esecuzione.
- Si allegano i risultati delle verifiche effettuate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – agenzia del territorio.

Essa corrisponde al tratteggio in prossimità del riferimento al mappale 379 che, tuttavia, si riferisce alla striscia di terreno che porta ad uno spiazzo a parcheggio (mappale 551); il mappale 379 permette l'accesso pedonale e carraio agli immobili oggetto di esecuzione (civico 26).

(La consistenza del mappale 379 sebbene non di interesse è di circa 270 mq).

2.

Circa la possibilità di accesso agli immobili oggetto di esecuzione occorre precisare che

- verso Nord il Mappale 169 non ha accesso dalla pubblica via, senza attraversare il Mappale 651 che vi si affaccia con il civico 26;
- verso Ovest, il Mappale 169 ha accesso dal mappale 379 (che oggi è identificata, comunque, con la via Nazario Sauro).

Pertanto, se il Mappale 379 è effettivamente una strada (pubblica via), l'accesso ai beni pignorati può avvenire (e già avviene sia a livello pedonale che carraio) dalla stessa strada.

- Sugli altri lati non vi sono accessi.

3.

Circa il Subalterno 706 già oggetto di pignoramento la nota in relazione (nella versione del gennaio 2025) voleva dire esattamente ciò che riporta il custode e cioè che il predetto subalterno, in quanto tale, è pignorato derivante da subalterni pignorati soppressi; il pignoramento avrebbe potuto essere fatto sul corretto identificativo e cioè sul subalterno 706. Tale bene, comune non censibile, è di proprietà di in quando tutte le unità alle quali è comune risultano essere della stessa proprietà.

La nota in relazione, evidentemente poco chiara, è stata corretta.

Milano 10.04.2025

