

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 336/2024

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: abitazione economica e box autorimessa in Comune di Corbetta (MI) Via Ernesto Parini n. 57.



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Corbetta (MI) Via Ernesto Parini n. 57
Categoria: A/3 [Abitazione economica]
Dati Catastali: foglio 23, particella 49, subalterno 706.

Corpo B

Beni in Corbetta (MI) Via Ernesto Parini n. 57
Categoria: C/6 [Autorimessa]
Dati Catastali: foglio 23, particella 49, subalterno 510.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla famiglia del debitore come prima abitazione.
Corpo B: al sopralluogo in uso al debitore.

Contratti di locazione in essere

Non presente.

Comproprietari

Nessuno.

Continuità delle trascrizioni:

SI.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 114.000,00
da occupato: ///



LOTTO 001
(Abitazione economica e box autorimessa)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Corbetta (MI) - Via Ernesto Parini n. 57: appartamento ad uso abitazione al piano primo di tre locali più servizi con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile. Più precisamente l'appartamento risulta così articolato: ingresso, camera, soggiorno con balcone, servizio igienico, cucina, disimpegno, camera e ballatoio di proprietà gravato da servitù di passo.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXX nato in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXX di stato civile libero al momento dell'acquisto del bene (atto del 12/04/2005).

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Corbetta come segue:

Intestati: **XXXXX**, nato in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX, Proprietà per 1/1.
 dati identificativi: **fg. 23 part. 49 sub. 706**
 dati classamento: z.c. /// – Cat. A/3 – Cl. 5 – cons. 4 vani – sup. cat. 91 mq - rendita € 258,23
 Indirizzo: Via Ernesto Parini n. 57 piano 1
 Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
 - variazione nel classamento dell'1/03/2006 pratica n. MI0131215;
 - divisione dell'1/03/20055 pratica n. MI0201125.

1.4. Coerenze

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa: dapprima unità di terzi a parte del mapp. 49 indi cortile di terzi al mapp. 601, cortile comune, cortile di terzi al mapp. 605 infine e, per chiudere, ancora unità di terzi a parte del mapp. 49.
 Salvo errori e come meglio di fatto.

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

Nessuna.

CORPO: B**1.6. Descrizione del bene**

In Comune di Corbetta (MI) - Via Ernesto Parini n. 57: box ad uso autorimessa in cortile con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXX nato in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX di stato civile celibe al momento dell'acquisto del bene (atto del 12/04/2005).

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.8. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Corbetta come segue:

Intestati: **XXXXX**, nato in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX, Proprietà per 1/1.
 dati identificativi: **fg. 23 part. 49 sub. 510**
 dati classamento: z.c. /// – Cat. C/6 – Cl. 3 – cons. 11 mq – sup. cat. 11 mq - rendita € 26,70
 Indirizzo: Via Ernesto Parini n. 57 piano T
 Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
 - variazione del 10/11/1993 CLS PROG FIN 98.99 (n. 130464.2/1993);



- variazione del 10/11/1993 per fusione, frazionamento, diversa distribuzione spazi interni (n. 130464.1/1993).

1.9. Coerenze

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa: dapprima ragione di terzi al mapp. 19 indi box autorimessa di terzi a parte del mapp. 49, cortile comune al mapp. 49, ragione di terzi al mapp. 469 infine e, per chiudere, ancora ragione di terzi al mapp. 19. Salvo errori e come meglio di fatto.

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Corbetta

Fascia/zona: Extraurbana/Soriano, Cerello, Battuello, Pobbia, Castellazzo, Stampi - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 10*).

Destinazione prevalente degli immobili in zona: non rilevata.

Tipologia prevalente in zona: non rilevata.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: residenziale (abitazione economica e box autorimessa).

Urbanizzazioni: la zona è parzialmente provvista di servizi di urbanizzazione primaria; i servizi di urbanizzazione secondaria sono ubicati nel centro del paese a circa 4 chilometri.

Servizi offerti dalla zona nel raggio di un chilometro nella frazione di Cerello: farmacia, chiesa parrocchiale.

Principali collegamenti pubblici: a 1,3 km in P.zza San Vincenzo a Cerello fermata linea Z552 (Abbiategrosso Fs – Corbetta – S. Stefano FS), a circa 8 km stazione ferroviaria di "Albairate-Vermezzo", linee R31 e S9.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 14 chilometri svincolo di "Cusago" della Tangenziale Ovest di Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Edificio a due piani fuori terra costruito in epoca vecchia, presenta:

- struttura verticale: in muratura portante di laterizio;
- struttura orizzontale: solai in laterocemento;
- tetto a falde inclinate con struttura lignea e manto di copertura in tegole di laterizio;
- tamponamenti: in muratura intonacata e tinteggiata;
- accesso pedonale e carraio: da Via Parini attraverso area comune quindi cancello pedonale e carraio;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (*all. 3*)

Appartamento ad uso abitazione al piano primo di tre locali più servizi con box-autorimessa in cortile. Più precisamente l'appartamento risulta così articolato: ingresso, camera, soggiorno con balcone, servizio igienico, cucina, disimpegno, camera e ballatoio di proprietà gravato da servitù di passo.

Alle unità immobiliari compete proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.

Corpo A:

Abitazione

- esposizione: doppia, a est su cortile di terzi e campagna (soggiorno, cucina e servizio igienico), a ovest su cortile di terzi (due camere);



- pareti: tinteggiate nel soggiorno e nelle camere, rivestire in piastrelle di ceramica nel servizio igienico e nella parete attrezzata della cucina;
- plafoni: tinteggiati;
- pavimenti: in lamparquet posato ad incastro in soggiorno, camere e disimpegno, in piastrelle di ceramica in ingresso, cucina e bagno;
- infissi esterni: in legno verniciato con doppi vetri, zanzariere, avvolgibili o persiane esterne (solo in cucina);
- porte d'accesso: a battente, blindate;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente, funzionate;
- imp. elettrico: sottotraccia con quadro elettrico con interruttori differenziali;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia murale a gas metano posta sul balcone e caloriferi;
- imp. acqua calda sanitaria: collegata alla caldaia;
- servizio igienico piano: attrezzato con lavandino, vasca, vaso e bidet; è dotato di attacco lavatrice;
- impianto di condizionamento: presente uno split in soggiorno collegato a macchina esterna sul balcone;
- ascensore: non presente;
- cortile: pavimentato con ghiaia e con aiuole lungo il confine ad ovest;
- altezza dei locali: appartamento 3,00 m circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete, l'unità immobiliare è stata parzialmente ristrutturata dopo l'acquisto nel 2005 con rifacimento della pavimentazione, dei serramenti, degli impianti di riscaldamento ed elettrico, solo il servizio igienico presenta finiture (pavimenti e rivestimenti) e sanitari di epoca precedente alla ristrutturazione, presumibilmente risalenti agli anni '70/'80. Esternamente l'immobile presenta distacchi degli intonaci nella soletta inferiore del balcone ad est e nei rivestimenti dei tamponamenti.

Corpo B:

Autorimessa

- struttura in muratura;
- copertura a falda inclinata con struttura lignea e manto in tegole di laterizio;
- pavimento in cemento;
- chiusura anteriore del box con una lastra in lamiera;
- condizioni generali dell'autorimessa: scarse; il vano viene utilizzato come deposito, all'interno presenta delle scaffalature in legno.

2.4 Breve descrizione della zona

Il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di pignoramento è ubicato nella frazione di Battuello posta a sud-est del territorio comunale di Corbetta, paese dell'hinterland ovest della città di Milano. La frazione di Battuello, collegata a quella di Cerello, è circondata dalla campagna ed è collegata a Corbetta attraverso strade provinciali e a Milano, distante circa 30 chilometri, dalla Strada Statale 11. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali di origine rurale con tipologia a corte, costruiti in epoca vecchia e da campi agricoli coltivati. L'accesso da Via Ernesto Parini non è immediato in quanto i percorsi che conducono alle varie corti non sono asfaltati e sono privi di marciapiedi. L'immobile pignorato costituisce l'ultima casa a nord-est del vecchio borgo e confina con una strada sterrata e con campi coltivati; non è collegato alla fognatura comunale.

2.5 Certificazioni energetiche:

Non risulta registrata alcuna certificazione energetica.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.7 Certificazioni di idoneità statica



Non disponibile.

3 STATO OCCUPATIVO (all. 5)

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 30/11/2024 alla presenza del Custode Giudiziario, è stato possibile accedere ai beni grazie al signor XXXXX, debitore che occupa l'appartamento con la famiglia quale prima abitazione.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate.

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1 Attuali proprietari

XXXXX – proprietario per la quota indivisa di 1/1 **dal 12/04/2005 ad oggi.**

In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott.ssa Pompea Di Palma Notaio in Milano in data 12/04/2005 rep. nn. 89491/5202, registrato a Monza il 11/04/2005 al n. 2814 Serie 1T e trascritto a Pavia il 20/04/2005 ai nn. 7055/4511. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

A/c dal signor XXXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà delle unità immobiliari comprese nella casa in Comune di Corbetta (MI), Via Ernesto Parini n. 57, costituite da;

- a) *un appartamento sito al primo piano composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, camera e due balconi;*
- b) *un vano di autorimessa privata sito al piano terra.*

Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Corbetta al foglio 23 mappale 49 subalterni 706 e 510 e con diritto a proporzionali quote di comproprietà nelle parti ed enti comuni dell'intera casa ai sensi dell'art. 1117 C.C. oltre alla proporzionale quota di comproprietà del cortile comune a parte del mappale 49.

Dall'atto di evince che è stata costituita a carico dell'unità immobiliare venduta distinta al mapp. 49 sub. 706 ed a favore dell'unità immobiliare distinta ai mappali 599, 604 e 49 sub. 507, servitù di passo pedonale sulla scala ed il ballatoio che conducono ai locali posti al piano primo.

4.2 Precedenti proprietari

XXXXX per la quota indivisa di 1/1 **dal 24/11/1993 (ante ventennio) al 11/04/2005.**

In forza di atto di divisione a stralcio in autentica di firme Dott. Mario Grossi Notaio in Milano in data 24/11/1993 rep. n. 82803, trascritto a Pavia in data 22/12/1993 ai nn. 14086/9945. Copia della nota di trascrizione dell'atto è allegata alla perizia.

A/c XXXXX (18/36), XXXXX (4/36), XXXXX (7/36) e XXXXX (7/36).

Nota: con l'atto di divisione viene trasferita la piena proprietà di più beni, tra cui le unità immobiliari in Comune di Corbetta (MI) distinte al Catasto Fabbricati al fg. 13 mapp. 49 sub. 508 graffata ai mappali 601 e 605 (l'appartamento) e fg. 13 mapp. 49 sub. 510 (il box). L'unità al mapp. 49 sub. 508 graffata ai mappali 601 e 605 è stata successivamente soppressa per fusione-frazionamento con variazione del 27/07/1995 n. M01202.1/1995) che ha costituita l'unità al fg. 23 mapp. 49 sub. 701 graffata ai mappali 601 e 605, soppressa con variazione del 27/07/1995 costituente l'unità al fg. 23 mapp. 49 sub. 701 graffata ai mappali 601 e 605, a sua volta soppressa per divisione con variazione dell'1/03/2005 prot. n. M10201125 che ha costituito l'unità al fg. 23 mapp. 49 sub. 706, oggetto di pignoramento.

La nota di trascrizione dell'atto riporta nel quadro D che: *"segue e compete, alle unità immobiliari al mapp. 49 subalterni 508 – 509 – 510, la proporzionale quota di comproprietà indivisa in ragione di metà del cortile comune a parte del mapp. 49".*

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 8)

Dalla relazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile



e per nominativo del debitore (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 5/01/2025 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**
Nessuno.

Eventuali note: ///.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Pavia il **20/04/2005** ai nn. 7056/1963 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito Dott.ssa Pompea Di Palma Notaio in Milano in data 12/04/2005 rep. n. 89492/5203;

a favore di XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX;

contro XXXXX nato in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX.

Importo ipoteca € 275.000,00 di cui € 110.000,00 di capitale; eventuale durata del vincolo: 25 anni.

Grava sulla piena proprietà delle unità immobiliari in Corbetta (MI) distinte al Catasto Fabbricati al fg. 23 mapp. 49 subb. 706 e 510.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 15/03/2024 rep. n. 6476 trascritto a Pavia il **8/05/2024** ai nn. 8129/5883 contro XXXXX nato in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX.

Grava sulla piena proprietà delle unità immobiliari in Corbetta (MI) distinte al Catasto Fabbricati al fg. 23 mapp. 49 subb. 706 e 510, Pignoramento trascritto per € 108.117,53 oltre interessi e spese successive.

Pignoramento del 7/04/2023 rep. n. 7868 trascritto a Pavia il **17/05/2023** ai nn. 9164/6234 contro XXXXX nato in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX.

Grava sulla piena proprietà delle unità immobiliari in Corbetta (MI) distinte al Catasto Fabbricati al fg. 23 mapp. 49 subb. 706 e 510. Pignoramento, corrispondente alla procedura RGE 370/2023, dichiarato inefficace dal Giudice dell'Esecuzione nell'udienza dell'8.05.2024.

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.

6 CONDOMINIO I (all. 9)

L'immobile non è parte di un condominio.

6.1 **Spese di gestione condominiale**

Da quanto riferito dal debitore unica spesa comune con la proprietà dell'appartamento al piano terreno è



relativa alla pulizia della fossa comune. La spesa annua per l'appartamento pignorato ammonta a circa 140 €.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Gli scarichi terminano in una fossa comune, in quanto l'immobile non è collegato all'impinto comunale.

Dall'atto di provenienza si evince, a carico dell'unità immobiliare pignorata ed a favore dell'unità immobiliare distinta ai mappali 599, 604 e 49 sub. 507, una servitù di passo pedonale sulla scala ed il ballatoio che conducono ai locali posti al piano primo.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare pignorata non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posta al piano primo raggiungibile solo da vano scala.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)

La costruzione dell'immobile è iniziata in epoca vecchia, anteriore l'1/09/1967.

Il fabbricato in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Corbetta in "Nucleo di Antica Formazione" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico ma non dal punto di vista edilizio (vedasi paragrafo 7.2).

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Corbetta:

In merito alla documentazione utile per attestare la conformità edilizia, la sottoscritta precisa di aver:

- presentato in data 4/12/2024 istanza di accesso agli atti di fabbrica;
- ricevuto in data 19/12/2024 risposta dal Comune di Corbetta attestante che *per il fabbricato sito in via Ernesto Parini n. 57, catastalmente individuato al Fg. 23 Mapp. 49 sub. 706 (ex 701); fg. 23 mapp. 49 sub. 510 (ex 508) da verifiche effettuate presso l'archivio comunale e secondo i criteri forniti (catastali) non risultano presenti pratiche edilizie depositate.*

Dalla documentazione del Piano del Governo del Territorio del Comune si evince che gli immobili ricadono all'interno di un "Nucleo di Antica Formazione" che, come previsto dalla Normativa del Piano Territoriale Regionale, vengono identificati e perimetrati sulla base della prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000 precedenti al 1950. Ne consegue l'attestazione della costruzione ante 1967.

A conferma della datazione degli immobili, la sottoscritta ha avuto, in data 21/01/2025, un confronto con il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Corbetta, il quale ha recuperato negli archivi del Comune la tavola con il rilievo aerofotogrammetrico eseguito nel 1970 per la stesura del primo Piano regolatore Generale del Comune, dove gli immobili pignorati ricadevano già in area delimitata come "Nucleo di Antica Formazione".

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale (unico documento ufficiale recuperato) per:

- diversa distribuzione interna dei locali (formazione di un ingresso, di una camera e di una cucina nel primo locale posto a sud-est);
- l'apertura di un collegamento nel muro portante divisorio tra la cucina ed il soggiorno.

Si allega un rilievo di massima con indicate in giallo le demolizioni ed in rosso le costruzioni eseguite in difformità.

Infine, si segnala l'assenza dell'antibagno richiesto dalle norme igienico sanitarie vigenti.

Situazione regolarizzabile con la presentazione di una pratica SCIA in sanatoria per la fusione dei locali e la diversa distribuzione degli spazi interni (gli ambienti hanno superfici minime garantite secondo la destinazione d'uso e rapporti aeroilluminanti verificati); da integrare con una relazione di idoneità statica per l'apertura del vano porta nella muratura portante tra soggiorno e cucina. Dovrà essere, poi, realizzato l'antibagno.

Costi stimati: € 6.500,00 in cifra tonda, di cui:

- sanzione: € 1.032,00 + € 150,00 di diritti di segreteria;
- onorario professionale: € 3.800,00 in C.T. (€ 3.000,00 onorario + contributo previdenziale ed IVA) per presentazione pratica edilizia SCIA in sanatoria e relazione strutturale di idoneità statica per apertura vano di



collegamento in muro portante;
- realizzazione antibagno: € 1.500,00

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento non risultava conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 30/10/2024 (ultima planimetria in atti) per quanto sopra descritto, mentre il box autorimessa risultava conforme alla scheda presentata in data 10/11/1993 (ultima planimetria in atti).

Le difformità riscontrate nell'appartamento risultano regolarizzabili con la presentazione di una pratica Docfa di aggiornamento per diversa distribuzione interna, ad integrazione della pratica di sanatoria.

Costi stimati: € 50,00 diritti catastali + onorario professionale di € 750,00 oltre contributo previdenziale ed IVA per un totale di € 1.000,00 in C.T.

TOTALE COSTI EDILIZI E CATASTALI: € 7.500,00

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante catastali ed il rilievo di alcune misurazioni effettuato sul posto dalla scrivente; è 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 (mq)
Abitazione piano primo	mq	87,00	100%	87,00
Balconi piano primo	mq	12,00	30%	3,60
TOTALE	mq	99,00		90,60
TOTALE in Cifra Tonda	mq	99,00		91,00

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata (mq)
Box piano terreno	mq	14,00	100%	14,00
TOTALE	mq	14,00		14,00

9 STIMA (all. 10)

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del cespite immobiliare in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

9.2 Fonti d'informazione (all. 10)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Corbetta

Fascia/Zona: Extraurbana/Soriano, Cerello, Battuello, Pobbia, Castellazzo – R1

- valore mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.600,00 (Euro/mq) per abitazioni economiche (Cat. A/3) in ottimo stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 1.050,00 / prezzo max. 1.200,00 (Euro/mq) per abitazioni economiche (Cat. A/3) in normale stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 600,00 / prezzo max. 850,00 (Euro/mq) per box (Cat. C/6) in normale stato



conservativo.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: sul portale dell'Agenzia delle Entrate, nella Banca dati della "Consultazione dei valori immobiliari dichiarati", pubblicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'ultimo periodo rilevato (settembre 2023 – settembre 2024) risultano registrate ventidue compravendite di immobili residenziali in un raggio di 800 metri dall'immobile pignorato. Se si estrapolano dall'elenco le compravendite in categorie catastali A/7 (villette) e quelle che hanno un prezzo unitario molto inferiore alla media, si evidenzia che il prezzo medio derivante dai valori dichiarati ammonta a circa € 1.500/mq in Cifra Tonda, come da tabella riportata nell'allegato 10.

Per la stima del valore unitario da attribuire al bene pignorato, la sottoscritta ha utilizzato il Market Comparison Approach, utilizzando come comparabili tre offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it. I prezzi proposti sono stati decurtati del 15% considerando attendibile, in una trattativa di compravendita per abitazioni nella provincia di Milano, un tale margine di sconto tra l'offerta proposta ed il prezzo finale concordato tra le parti.

Confrontate le caratteristiche dei comparabili a quelle del bene da valutare in funzione dello stato conservativo, della dotazione impiantistica e del livello di piano, si è stimato un valore unitario da attribuire all'appartamento pignorato pari a 1.300,00 €/mq ed al box pari a 700,00 €/mq. Nell'allegato 10 sono riportate le offerte usate come comparabili e la tabella di valutazione.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	91,00	€ 1.300,00	€ 118.300,00
Box autorimessa	C6	14,00	€ 700,00	€ 9.800,00
				€ 128.100,00

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	€ 128.100,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.405,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 7.500,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita: (150,00 x 2)	-€ 300,00

<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 113.895,00
arrotondato	€ 114.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero :	€ 114.000,00
---	--------------

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: non ricorre.	€ 0,00
arrotondato	€ 0,00

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre in quanto per le unità pignorate non risultano registrati contratti di locazione.



CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà farsi parte attiva e, con l'ausilio di un tecnico, procedere all'istruzione di una pratica di sanatoria per la regolarizzazione di alcune difformità riscontrate in sede di sopralluogo e completare la sanatoria con una relazione di idoneità statica e l'aggiornamento catastale; dovrà inoltre realizzare un antibagno come previsto dalle norme igienico sanitarie vigenti.

La sottoscritta Arch. XXXXX dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al debitore a mezzo posta elettronica.

Quanto sopra la sottoscritta 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: 5/02/2025

I'Esperta Nominata
Arch. XXXXX

ALLEGATI**1) Planimetria catastale**

- n. 2 planimetrie catastali (abitazione e box) presentate in data 1/03/2005 e 10/11/1993.

2) Titolo di provenienza:

- atto di compravendita in data 12/04/2005 rep. n. 89491/5202 a rogito Notaio Pompea Di Palma, trascritto a Pavia il 20/04/2005 ai nn. 7055/4511.

3) Fotografie sopralluoghi:

- n. 17 fotografie relative al sopralluogo del 30/11/2024.

4) Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:

- istanza di accesso agli atti con PEC di protocollazione del 4/12/2024;
- comunicazione del Comune di Corbetta del 19/12/2024 prot. n. 0043850;
- planimetria catastale con il rilievo di massima dello stato dei luoghi, con evidenziate le demolizioni e costruzioni;
- estratto PGT del Comune di Corbetta con stralcio Norme Tecniche di Attuazione;
- stralcio tavola di rilevamento aerofotogrammetrico del PRG del Comune di Corbetta del 1970.

5) Documenti per verifica locazione:

- corrispondenza intercorsa con l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio DP I e II Milano in data 27/10/2024, 31/10/2024 e 3/12/2024 con lettera in pari data.

6) Perizia privacy.**7) Documenti catastali:**

- n. 2 visure storiche al Catasto Fabbricati delle unità immobiliari pignorate del 13/05/2024;
- n. 1 estratto mappa.

8) Ispezioni ipotecarie:

- ispezione telematica sul nominativo del debitore per trascrizioni ed iscrizioni dal 12/04/2005 (data di acquisto del bene) al 13/01/2025;
- nota di iscrizione di ipoteca del 20/04/2005 ai nn. 7056/1963;
- ispezione telematica sull'unità immobiliare pignorata al sub. 706 per trascrizioni ed iscrizioni dall'1/09/1987 al 13/01/2025;



- ispezione telematica sull'unità immobiliare pignorata al sub. 510 per trascrizioni ed iscrizioni dall'1/09/1987 al 13/01/2025;
- nota di trascrizione atto di provenienza ante ventennio del 22/12/1993 ai nn. 14086/9945;
- ispezione telematica sull'unità immobiliare che ha generato l'unità pignorata al mapp. 49 sub. 701 per trascrizioni ed iscrizioni dall'1/09/1987 al 13/01/2025.

9) Cartografia.

- n. 4 stralci cartografici;
- stralcio ortofoto con sovrapposizione estratto catastale.

10) Documenti per valutazione:

- stralcio della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona del Comune di Corbetta che comprende Via Ernesto Parini (zona R1), 1° semestre 2024;
- tabella coi valori dichiarati, ricavati dalla banca dati dell'OMI - portale dell'Agenzia delle Entrate, da settembre 2023 a settembre 2024 in un raggio di 800 metri dalle unità da valutare;
- n. 3 comparabili (offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it) utilizzate per la valutazione;
- tabella con l'analisi dei prezzi marginali per la determinazione del prezzo unitario.

