

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1085/2025

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT. SSA FRANCESCA MAMMONE**

Custode giudiziario: **AVV. ALEX ALESSI**

RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

LOTTO UNICO: CORSICO VIA VINCENZO MONTI 56
APPARTAMENTO



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in CORSICO (MI) VIA VINCENZO MONTI 56- SCALA U

Corpo A

Categoria: A/3 abitazione di tipo economico

Dati Catastali: foglio 18, particella 548, subalterno 25

Stato occupativo

al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

no

Prezzo al netto delle decurtazioni Lotto Unico:

da libero: **€116.000,00**

*da occupato:

Criticità da segnalare

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.

LOTTO 001
APPARTAMENTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Appartamento sito al piano terzo, con ingresso dalla scala U composto da due locali oltre servizi, con annesso un vano ad uso solaio al piano sottotetto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà degli immobili di xxx
Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Corsico come segue:

(allegati 1,2,3)

Intestati:
xxx

Proprietà 1/1

CORPO: A-APPARTAMENTO

dati identificativi: **foglio 18, particella 548, subalterno 25**

dati classamento: categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq.51, superficie escluse aree scoperte mq.48, rendita €216,91;

Indirizzo: Via Monti Vincenzo 6- scala U- piani 3-4

Dati derivanti da:

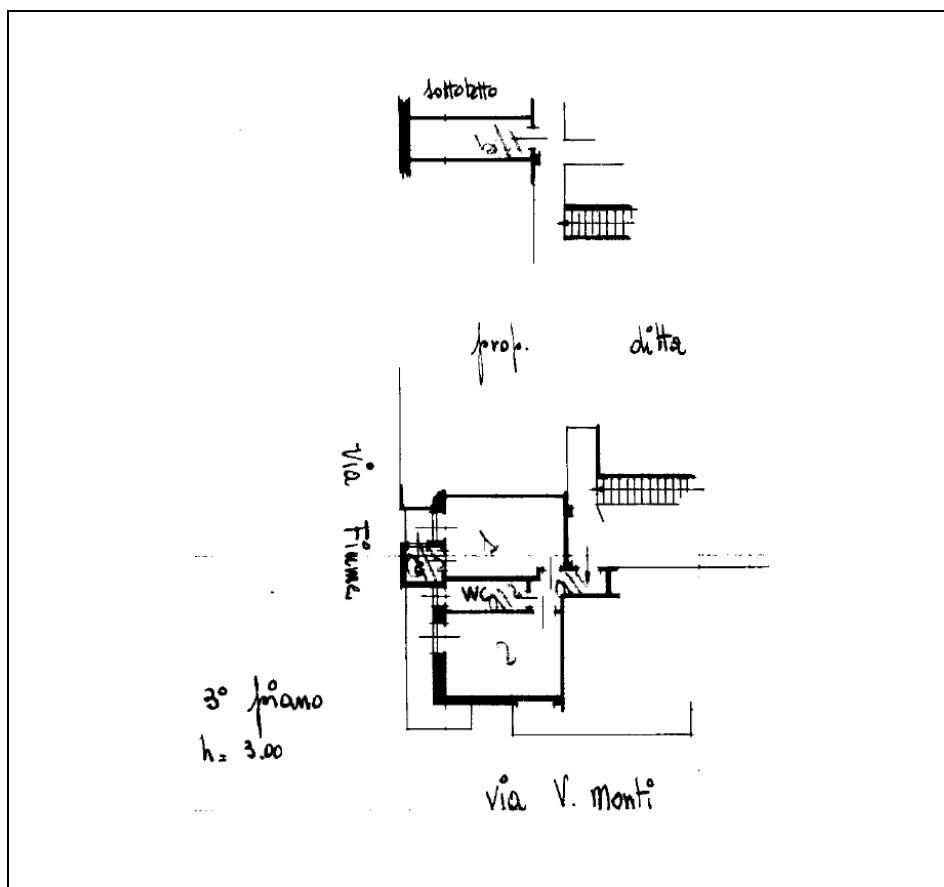
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- SCRITTURA PRIVATA del 28/06/1991 in atti dal 03/05/1994 (n.276077.1/1991)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze (come da atto di compravendita):

dell'appartamento: Via V. Monti, Via Fiume, appartamento proprietà di terzi, pianerottolo e vano scala comune ad altro appartamento.

Del solaio: solaio proprietà di terzi, muro perimetrale, altro solaio proprietà di terzi, corridoio comune di accesso.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: no



Stralcio Planimetria catastale appartamento

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Corsico

Fascia/zona: centro

Destinazione: prevalentemente residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: alcuni negozi al dettaglio, Parco Marinai d'Italia, Poliambulatorio di Corsico Asst Rhodense

Trasporti pubblici: autobus di linea n.321-324

Caratteristiche descrittive esterne (allegato rilievo fotografico):

edificio di 5 piani fuori terra più sottotetto dotato di cortile interno.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Principali finiture esterne:

- facciate: intonaco;
- protezioni serramenti: tapparelle in plastica
- pavimentazione parti comuni e vano scale: marmo
- citofono: video
- porta di accesso: alluminio e vetro
- condizioni generali del fabbricato e delle parti esterne: scarse

2.2. Caratteristiche descrittive interne (allegato rilievo fotografico):

appartamento sito al piano terzo con annesso solaio al piano sottotetto così composto: piccolo ingresso che dà sul locale soggiorno con angolo cottura da cui si accede al bagno con finestra, camera da letto e due balconi.

Note: esistenza di riipostiglio a soppalco sopra al locale bagno; il bagno non è disimpegnato verso la zona cottura; la distribuzione interna dell'appartamento non è conforme ai contenuti della planimetria catastale

appartamento:

- esposizione: singola
- pareti: tinteggiate, in ceramica nel bagno e parete attrezzata cucina
- pavimenti: piastrelle
- infissi esterni: in pvc e vetri doppi
- protezioni: tapparelle plastica;
- porta d'accesso: portoncino con serratura di sicurezza
- porte interne: porte a battente finitura legno
- imp. elettrico: sotto traccia da verificare;
- bagno : attrezzato con lavabo, tazza, bidet e vano doccia;
- riscaldamento e acqua calda sanitaria: autonomo a gas
- condizioni generali dell'appartamento: normali



Alcune immagini esemplificative dei beni e si rimanda all'allegato Rilievo Fotografico per ulteriori immagini

2.3. Breve descrizione della zona

Zona prevalentemente residenziale con edifici di 4/5 piani fuori terra

2.4. Certificazioni energetiche

Sul sito del CENED non è presente un attestato di Prestazione Energetica

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

non reperito

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 6.03.2026 alla presenza del Custode Giudiziario era la debitrice

3.2. Esistenza contratti di locazione

A fronte della richiesta l'Agenzia delle Entrate ha inviato Comunicazione riguardante la non sussistenza di contratti registrati. (**all. 5**)

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

xxx

Proprietà 1/1

dal 28.05.2009 ad oggi

In forza di atto di compravendita stipulato da xxx– prezzo €115.000

4.2. Precedenti proprietari

xxx

Proprietà 1/1

dal 28.10.1998 fino al 28.05.2009

In forza di atto di compravendita stipulato da xxx

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti dell'11.12.2025 implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (**all.4**) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile (**all. 6**) alla data del 10.02.2026 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

.....

- **Misure Penali**

.....

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

.....

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

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il xxxderivante da Concessione a garanzia mutuo a favore di xxx, per €187.500,00 di cui €125.000 per capitale.

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto xxx a favore xxxx Questo pignoramento risulta estinto.

Pignoramento trascritto il xxxa favorexxxx. (importo di €102.960,00 oltre interessi)

Altre trascrizioni

.....

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da xxxx che a fronte della richiesta della scrivente ha fornito, in data 10.04.2026, le seguenti informazioni:
(si rimanda al Regolamento di condominio allegato per le informazioni ivi contenute))

6.1. Spese di gestione condominiale

millesimi: RISCALDAMENTO: 33,68 mill., PROPRIETA': 33,50 mill., FUNZIONAMENTO: 33,95.

Spese ordinarie medie (considerato un consumo normale di riscaldamento) tra € 2.000,00 e € 2.500,00.

La gestione ordinaria 2024/2025 (ultima approvata in assemblea) evidenzia un debito della posizione per € 28.174,47. Il preventivo di gestione ordinaria 2025/2026 (ultimo approvato) evidenzia un preventivo di gestione di € 3.251,59.

Gestioni straordinarie deliberate e ancora in essere vi sono: debito acqua 2021/2022 la cui spettanza è € 1.502,59, debito acqua 2022/2023 la cui spettanza è € 617,71 il rifacimento della caldaia Condominiale la cui spettanza è € 1.264,68, evidenziamo che con la conclusione della gestione straordinaria rifacimento caldaia si provvederà ad eseguire gestione straordinaria C.P.I.

Per la posizione vi è in essere un decreto ingiuntivo già esecutivo del 07.05.20219 n°10087/2019 RG N.16468/2019.

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 insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. Att. C.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

no

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di CORSICO:

tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta intensità

Sensibilità paesaggistica bassa

Fascia di rispetto pozzi idropotabili 200 m.

7.1. Pratiche edilizie

Come evidenziato nell'atto di provenienza il fabbricato è stato edificato prima del 1° settembre 1967; nell'atto sono evidenziate due pratiche edilizie che la scrivente ha richiesto al comune di

Corsico tramite il portale dedicato.

Concessione edilizia 13427/1960 del 21.10.1960 per la costruzione dei ripostigli esterni ad uso deposito di masserizie per gli inquilini dello stabile di loro proprietà.

Pratica edilizia n.156/2020 DIA prot. 16198 del 02.08.2010 per manutenzione straordinaria e modifiche interne: *demolizione pareti divisorie tra cucina e soggiorno e ricostruzione per nuova formazione servizio igienico. Demolizione tavolato tra disimpegno e camera e spostamento dello stesso.*

Comunicazione inizio lavori del 8.09.2010 prot.18002

A seguito del protocollo della Denuncia di Inizio attività con prot.16432 del 04.08.2010 il responsabile del procedimento attesta la chiusura del procedimento amministrativo con esito favorevole, con richiesta di procedere con la comunicazione di fine lavori allegando schema degli impianti e certificato di conformità degli stessi.

Nel fascicolo non è presente la Comunicazione di fine lavori e il certificato di conformità

7.2. Conformità Edilizia

Lo stato attuale dell'appartamento risulta conforme ai contenuti della DIA del 2010 ma è necessario fare alcune precisazioni:

si segnala infatti, che benchè il parere del responsabile del procedimento fosse favorevole, il progetto non prevedeva il disimpegno regolamentare - necessario come da regolamento di igiene - tra bagno e locale cucina; non essendo stato concluso il procedimento per mancanza di deposito della fine lavori e del certificato di conformità degli impianti, non sussiste l'agibilità.

Risulta pertanto necessario procedere, dopo incontro preliminare con i tecnici comunali per chiedere conferma della procedura corretta nel momento di presentazione della pratica, presentare pratica in sanatoria per completare l'iter progettuale. E' necessario comunque creare il disimpegno regolamentare tra wc e zona cottura elevando una parete divisoria con porta nel bagno tra la porzione con il wc e quella con doccia e lavabo.

Per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto il profilo edilizio si quantifica un importo complessivo per la predisposizione della pratica edilizia a sanatoria, compresi oneri professionali, sanzione, spese tecniche, da euro 2.500,00 a euro 3.500,00 pertanto si evidenzia il valore medio di: **€ 3.000,00**, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti

Inoltre si quantificano i costi di massima per le opere - per la creazione della parete + porta nel bagno - che possono essere stimati, a seconda della tipologia tecnica d'intervento e delle variabili di prezzo che possono venire richieste da un appaltatore rispetto ad un altro, tra un minimo di euro 1.000 ed un massimo di euro 2.000 pertanto si evidenzia il valore medio di circa **€1.500,00**

7.3. Conformità catastale

La planimetria catastale non risulta conforme allo stato attuale dell'appartamento in quanto a seguito delle opere effettuate con la DIA del 2010 non è stata depositata la scheda aggiornata.

Per il ripristino della conformità è necessario predisporre variazione catastale: per la predisposizione della variazione catastale e i diritti di segreteria si quantifica un costo pari ad **€600,00**

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Misurazione delle superfici

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie.

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la SEL (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100%** delle superfici calpestabili;
 - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35%** dei patii e porticati;
 - 60%** delle verande;
 - 15%** dei giardini di appartamento;
 - 10%** dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il compunto della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25%** qualora non comunicanti

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Appartamento	48,83	1,00	48,83
balconi	7,60	0,35	2,66
solaio	8	0,25	2,00
TOTALE ARROTONDATO			53,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni e a tal fine si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;
- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia,

elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixité funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo

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

Qui di seguito si espongono alcune offerte di vendita estratte dal sito di immobiliare.it per unità nello stesso segmento di mercato:

Offerte di vendita: Immobiliare.it (ricerca effettuata in data 9.03.2026)

1) Bilocale Via Vincenzo Monti

Mq.45- richiesta €150.000 – piano 1 – no ascensore- Classe G – stato manutenzione: buono
€/mq.3.333-10%=**€/mq.3.000**

2) bilocale in mansarda Via Vincenzo Monti 17

Mq.37- richiesta €115.000 – piano 3 – no ascensore- Classe E – stato manutenzione: buono
€/mq.3.108-10%=**€/mq.2.800**

3) bilocale Via Salma 13

Mq.45- richiesta €145.000 – piano 2 – no ascensore- Classe F – stato manutenzione: normale
€/mq.3.222-10%=**€/mq.2.900**

Dalle indagini sopra evidenziate si verifica che le offerte di vendita mostrano valori abbastanza allineati con i valori esposti da listino OMI di seguito evidenziato:

LISTINO AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: CORSICO

Fascia/zona: Centrale/ALZAIA TRIESTE, VITTORIO EMANUELE, RESISTENZA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2650	3000	L	10,5	13,4	L
Abitazioni civili	NORMALE	2100	2600	L	8,6	10,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2000	2400	L	8,3	10	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	2000	L	6,3	8,2	L
Box	NORMALE	1050	1500	L	5	7,4	L

9.3. Calcolo del valore di mercato

Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa costituisce uno dei punti di riferimento e che indica i principali coefficienti di merito che verranno di seguito utilizzati, infatti sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche +/- qualificanti come da Tabelle di Tecnoborsa:

- Stato locativo: libero 100%
- Livello di piano senza ascensore: piano 3: -20%
- Stato di conservazione: da ristrutturare -10%
- Luminosità: luminoso (soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno) +0%
- Esposizione e vista: esterna +5%
- Riscaldamento: autonomo +5%
- Edificio: oltre 40 anni: stato scarso -5%

Totale coefficienti di merito/demerito=-25%

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti la scrivente ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare descritta nella presente relazione- valutata per la sua attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni verificate all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziarie (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice sopralluogo visivo nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente- **il seguente più probabile valore attuale a corpo e non a misura: €/mq.2.500**

descrizione	categoria	MQ.	Prezzo unitario (€/m²)	Valore complessivo (1/1)
appartamento	A/3	53	2.500,00	€132.500,00
Totale Arrotondato				€132.500,00

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 1	€132.500,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€6.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	-€5.100,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€5.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€115.800,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni libero arrotondato	€116.000,00

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. CRITICITA' DA SEGNALARE

La sottoscritta Arch. Francesca Bavestrelli 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 mail 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: 12.04.2026

l'Esperto Nominato

Arch. Francesca Bavestrelli

ALLEGATI:

- 1) Visura storica catastale
- 2) estratto di mappa
- 3) planimetria catastale
- 4) atto provenienza
- 5) comunicazione agenzia delle entrate
- 6) elenco sintetico formalità
- 7) concessione 1960
- 8) Dia 2010
- 9) rilievo fotografico
- 10) regolamento condominiale
- 11) perizia privacy