

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE. 172/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa RITA BOTTIGLIERI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare costituita da
- APPARTAMENTO CON CANTINE

in

CORMANO (MI), VIA IV NOVEMBRE n. 52



INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO composto da:

- Corpo A - APPARTAMENTO CON CANTINA
- Corpo B - DUE CANTINE CON PICCOLO RIPOSTIGLIO E AREA CORTILIZIA ESCLUSIVA

IMPORTANTE – si legga bene quanto al punto 7.4 CONFORMITÀ CATASTALE della presente relazione circa i dubbi sulla legittimità dei diritti vantati sull'area cortilizia inclusa in questo corpo catastale e quanto al punto 7.3 CONFORMITÀ EDILIZIA circa la conformità edilizia del ripostiglio e di un piccolo ampliamento dell'appartamento. Per le ragioni descritte nella relazione, l'area cortilizia, il ripostiglio ed il piccolo ampliamento dell'appartamento non sono stati conteggiati ne' nel calcolo delle superfici ne' nel valore stimato.

Dati Catastali

CORPO A - Appartamento con cantina

Bene in Cormano via IV NOVEMBRE n. 52

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **2**, particella **105** subalterno **705**

CORPO B - Due cantine e piccolo ripostiglio con area cortilizia esclusiva

Bene in Cormano via IV NOVEMBRE n. 52

Categoria: **C2** [Magazzini e depositi]

Dati Catastali: foglio **2**, particella **105** subalterno **706**

Stato occupativo

CORPO A - Appartamento con cantina: al sopralluogo risultava occupato da terzi senza titolo

CORPO B - Due cantine e piccolo ripostiglio con area cortilizia esclusiva: al sopralluogo risultava in parte (cantina più grande, piccolo ripostiglio ed area cortilizia) occupato da terzi senza titolo ed in parte utilizzato dagli altri comproprietari della stabile come spazio comune (cantina più piccola).

Contratti di locazione in essere

CORPO A - Appartamento con cantina: non risultano contratti di locazione in essere

CORPO B - Due cantine e piccolo ripostiglio con area cortilizia esclusiva: non risultano contratti di locazione in essere.

Comproprietari

CORPO A - Appartamento con cantina: nessun comproprietario oltre all'esecutato.

CORPO B - Due cantine e piccolo ripostiglio con area cortilizia esclusiva: nessun comproprietario oltre all'esecutato.



Valore di mercato al netto delle decurtazioni

- **LOTTO UNICO** (Appartamento con cantina)

Per quanto in relazione, non viene conteggiato nel prezzo il corpo B.

Valore di mercato al netto delle decurtazioni

€ 70.519,25

LIBERO

OCCUPATO

non ricorre il
caso



LOTTO 001**(Appartamento con cantina + due cantine con piccolo ripostiglio e area cortilizia esclusiva)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A – APPARTAMENTO CON CANTINA****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di CORMANO (MI) via IV NOVEMBRE n. 52, appartamento al piano terra con cantina al piano interrato di una piccola palazzina. L'appartamento presenta doppio affaccio su via IV Novembre e su area cortilizia esclusiva.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **proprietà** dell'immobile di [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno oltre all'esecutato.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di CORMANO come segue: (all. da 1 a 3)

Intestato : [REDACTED] proprietà per 1/1

Dati identificativi: **fg. 2 part. 105 sub. 705**

Dati classamento: A/3; classe 3; consistenza 3,5 vani; rendita € 271,14;

Indirizzo: Comune di CORMANO, via IV Novembre n. 52 piano T-S1;

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

NOTA: Immobile derivante dalle unità identificate al foglio 2, particella 105 e 106, soppresse per:

- VARIAZIONE del 01/01/1970 in atti dal 05/01/1994 RETTIFICA D UFFICIO (n. A00105.900/1970).
- VARIAZIONE del 30/07/1997 in atti dal 30/07/1997 EVASIONE MOD 44N DEL 200788 (n. 314847.1/1997)

1.4. Coerenze

Partendo da nord in senso orario, come da atto di compravendita redatto dal Notaio Dott.ssa Paola Cianci:

- dell'appartamento: Via IV Novembre, corridoio d'accesso, vano scala e cortile;
- della cantina: terrapieno, corridoio d'accesso, proprietà di terzi e terrapieno.

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

Nessuna



CORPO: B – DUE CANTINE CON PICCOLO RIPOSTIGLIO E AREA CORTILIZIA ESCLUSIVA

1.6. Descrizione del bene

In Comune di CORMANO (MI) via IV NOVEMBRE n. 52, due cantine al piano interrato di una piccola palazzina, con area cortilizia esclusiva (con accesso esclusivo dalla pubblica via) e piccolo ripostiglio al piano terra, al quale si accede dall'area cortilizia esclusiva.

IMPORTANTE – si legga bene quanto al punto 7.4 CONFORMITÀ CATASTALE della presente relazione circa i dubbi sulla legittimità dei diritti vantati sull'area cortilizia inclusa in questo corpo catastale

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **proprietà** dell'immobile di [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno oltre all'esecutato.

IMPORTANTE – si legga bene quanto al punto 7.4 CONFORMITÀ CATASTALE della presente relazione circa i dubbi sulla legittimità dei diritti vantati sull'area cortilizia inclusa in questo corpo catastale

1.8. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di CORMANO come segue: (all. da 1, 4, 5)

Intestato : [REDACTED] proprietà per 1/1

Dati identificativi: **fg. 2 part. 105 sub. 706**

Dati classamento: C/2; classe 2; consistenza 30 mq; superficie catastale 46 mq, rendita € 46,48;

Indirizzo: Comune di CORMANO, via IV Novembre n. 52 piano T-S1;

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

1.9. Coerenze

Partendo da nord in senso orario, come da atto di compravendita redatto dal Notaio Dott.ssa Paola Cianci:

- del locale ad uso deposito: terrapieno, proprietà di terzi, corridoio d'accesso e parti comuni;

- del ripostiglio: proprietà di terzi, proprietà al mappale 105, vano scale e area cortilizia;

- dell'area cortilizia: Via IV Novembre, proprietà al mappale 105, proprietà di terzi e proprietà al mappale 104.

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 CORMANO

Fascia/zona: Periferica/STATALE DEI GIOVI, BRUSUGLIO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 350 m dalla fermata dell'autobus 705, a circa 550 m dalla fermata dell'autobus 165.

Principali collegamenti viabilistici: ingresso autostrada A52 e ingresso alla Strada Statale dei Giovi a circa 1,3 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 7)

Edificio di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato ove sono allocate le cantine.

- facciate: intonaco e pietra;
- accesso: portone in metallo e vetro;
- androne: pavimento in piastrelle e pareti in intonaco;
- scale: in marmo, a rampe parallele;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: accettabili;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6 e 7)

Corpo A:

APPARTAMENTO:

L'appartamento si trova al piano terra della palazzina ed è costituito da due locali (soggiorno e camera), e un servizio igienico.

L'immobile ha doppio affaccio su via IV Novembre e su area cortilizia esclusiva.

L'unità presenta:

- esposizione: affaccio a Nord e Ovest;
- accesso: porta blindata;
- infissi esterni: in legno;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: in legno;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: pavimento in piastrelle;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;



- impianto termico: con riscaldamento autonomo;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vasca, bidet e vaso igienico;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: circa 2,90 m;

CANTINA

Si trova al piano interrato e consta di un piccolo vano.

L'unità presenta:

- porta di accesso: in legno e rete;
- pareti: realizzate con strutture in legno e rete;
- pavimenti: in cemento;
- impianto elettrico: a vista;
- altezza dei locali: circa 2,50 m;

Corpo B:

CANTINA 1

Si trova al piano interrato e consta di un piccolo vano.

L'unità presenta:

- porta di accesso: in legno e rete;
- pareti: realizzate con strutture in legno e rete;
- pavimenti: in cemento;
- impianto elettrico: a vista;
- altezza dei locali: circa 2,50 m;

CANTINA 2

Si trova al piano interrato e consta di un ampio vano.

L'unità presenta:

- porta di accesso: metallo;
- pareti: intonacate;
- pavimenti: in cemento;
- impianto elettrico: a vista;
- altezza dei locali: circa 2,50 m;

RIPOSTIGLIO

Si trova al piano terra e consta di un piccolo vano.

L'unità presenta:

- porta di accesso: metallo;
- pareti: intonacate;
- pavimenti: in cemento;



- impianto elettrico: non presente;
- altezza dei locali: circa 2,20 m;

2.4. Breve descrizione della zona

Comune facente parte dell'hinterland Milanese e sito a Nord di Milano, l'immobile si trova in una zona semi-periferica, al confino con l'area agricola.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non necessita per tipologia

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 19/01/2024 i beni tutti (sia CORPO A che CORPO B) risultavano occupati da terzi senza titolo **(all. 8)**

Si segnala che la cantina piccola (corpo B – cantina 1) è ad oggi impegnata dagli altri comproprietari dello stabile.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Da interrogazioni effettuate nei sistemi informativi non risultano contratti di locazione in essere. **(all. 8)**

4 PROVENIENZA (all. 12)

4.1. Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di [redacted] nato in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted].

Quanto in oggetto è pervenuto:

CORPO A

- per atto di compravendita del 22/12/2011 numero di repertorio 26284/19204 Notaio Cianci Paola sede Saronno (VA) trascritto il 28/12/2011 nn. 149241/92180 da potere [redacted] [redacted] nata il [redacted] a [redacted] codice fiscale [redacted] [redacted] nato il [redacted] a [redacted] codice fiscale [redacted]

CORPO B

- per atto di compravendita del 22/12/2011 numero di repertorio 26284/19204 Notaio Cianci Paola sede Saronno (VA) trascritto il 28/12/2011 nn. 149242/92181 da [redacted] [redacted] nato il [redacted] a [redacted] codice fiscale [redacted]



4.2. Precedenti proprietari (ante ventennio)**CORPO A**

- a [REDACTED] la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 10/06/1991 rep. n. 18615 Notaio Cosimo Di Domenico di Sesto San Giovanni, trascritto il 05/07/1991 nn. 54710/40633 da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

CORPO B

- a [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, dell'immobile Cormano foglio 2 particella 105 sub. 706, è pervenuta per atto di compravendita del 10/02/1999 rep. n. 18195 Notaio Sechi Cristina sede Milano, trascritto il 23/03/1999 nn. 25271/17883 da potere di [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 12/04/2023 (**all. 9**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 10**) e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (**all. da 11 a 13**)) alla data di dicembre 2023 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

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

Nessuna

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

Nessuna

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria nn. 149243/31589 del 28/12/2011 nascente da Concessione a garanzia di mutuo del 22/12/2011 numero di repertorio 26285/19205 notaio CIANCI PAOLA sede Saronno (VA)

A favore di [REDACTED]. Sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto [REDACTED]),

contro [redacted] nato il [redacted] in [redacted] codice fiscale [redacted]

Capitale € 125.000,00 totale € 250.000,00 durata 30 anni

Grava su Cormano foglio 2 particella 105 sub. 705 particella 106 sub. 706

• **Pignoramenti**

Verbale di pignoramento immobili trascritto il 12/04/2023 nn. 49377/34038 – del 27/02/2023 numero di repertorio 3232 emesso da Uff. Giud. Corte d'Appello di Milano Sede Milano

a favore di [redacted], Sede [redacted] codice fiscale [redacted] (richiedente: [redacted]),

contro [redacted] nato il [redacted] in [redacted] codice fiscale [redacted]

Grava su Cormano foglio 2 particella 105 sub. 705 particella 106 sub. 706

• **Altre trascrizioni**

Nessuna rilevante

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Nessuna. Non è costituito condominio.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Attualmente il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di CORMANO in

AMBITI CONSOLIDATI- Ambiti residenziali di recente formazione - tav_DP1 – Carta delle previsioni di piano (dati tratti dal sito del Comune di Milano <https://www.cormano.cportal.it/Regolamenti-Comunali?Page=REGOLAMENTI&Tipo=COM> servizio che non ha valore certificativo, e nel caso ciò fosse richiesto si dovrà richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica – CDU, valido un anno dalla data di rilascio).

Per ricostruirne la storia edilizia sono state svolte ricerche presso gli archivi cartacei e telematici del Comune e del Catasto.

Al Comune di Cormano è stata inviata la seguente richiesta:

- Richiesta accesso atti PROTOCOLLO N. **41358** del 20/12/2023;

Dagli archivi del Catasto si sono invece ricavate le seguenti planimetrie:

- planimetria depositata il 20/07/1988 fg 2 p 105 s 705



- planimetria depositata il 09/12/2011 fg 2 p 105 s 706

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 14):

Sono state reperite le seguenti pratiche:

- Nulla Osta n. 708 del 23/12/1953 per costruzione casa di abitazione;
- Certificato di abitabilità P.E. 708 del 18/07/1956;
- Autorizzazione esecuzione lavori edili prot. n. 2170 del 1965 per modifiche interne e di facciata.

Non è stato possibile visionare la pratica di Condono Edilizio n. 676 del 24/12/1986 - espressamente richiesta - in quanto risulta il Comune la dichiara smarrita (**all. 14**). Tale carenza documentale limita il giudizio che lo scrivente può dare circa la conformità edilizia ed urbanistica, con particolare riferimento ai due volumi che sporgono dalla sagoma dell'edificio, uno che "sporge" dal soggiorno dell'appartamento e l'altro che costituisce il ripostiglio con accesso dall'area cortilizia. Le stesse incertezze gravano circa l'utilizzo ad uso parcheggio dell'area cortilizia di cui si dirà. Le considerazioni che seguono circa questi volumi e quell'area, sono quindi fatte proprio in assenza di tale documentazione e di un eventuale condono, che il comune non ha messo a disposizione del sottoscritto.

Si da quindi di seguito riscontro circa la conformità urbanistica, edilizia e catastale, evidenziando eventuali difformità negli elaborati grafici allegati. (**all. 15**).

7.2. Conformità urbanistica:

CORPO A

L'immobile risulta conforme a meno di ampliamenti di volume da demolire di cui si dirà al punto dedicato alla conformità edilizia.

CORPO B

L'immobile risulta conforme a meno di ampliamenti di volume da demolire e di un uso a parcheggio di area cortilizia. Di entrambi si dirà al punto dedicato alla conformità edilizia.

7.3. Conformità edilizia:

Dall'analisi delle pratiche edilizie messe a disposizione, risulta quanto segue:

CORPO A

Come già detto, esso si compone di appartamento e cantina; il bene è conforme a meno di quanto di seguito:

1. L'appartamento risulta conforme a meno:
 - 1.1.- del piccolo volume, dove è posizionata la caldaietta a gas che riscalda l'appartamento, che amplia la superficie dell'appartamento stesso e che insiste sull'area cortilizia e non risulta autorizzato da alcuno degli atti visionati;
 - 1.2.- rimozione della divisione tra ingresso e soggiorno;
 - 1.3.- spostamento dell'angolo cottura dal soggiorno all'antibagno;
 - 1.4.- rimozione della porta di separazione tra antibagno e soggiorno;
2. La cantinetta risulta conforme - a meno di un ampliamento a danno dello spazio condominiale - in quanto rappresentata in planimetrie catastali ante '67 ma negli elaborati grafici allegati allo stato autorizzato il piano cantinato risulta indiviso e quindi il frazionamento non autorizzato.

Con diretti rimandi a quanto sopra, si dovrà quindi:

Per quanto al punto 1, non essendo le opere sanabili, si dovrà ripristinare lo stato autorizzato



provvedendo a:

- demolire il volume (cfr. punto 1.1)
- ricostruire la separazione tra ingresso e soggiorno (cfr. punto 1.2)
- riposizionare l'angolo cottura in soggiorno (cfr. punto 1.3)
- ripristinare la porta di separazione tra soggiorno ed antibagno (cfr. punto 1.4)

Per quanto al punto 2, la cantinetta dovrà essere ricondotta alla sua originaria conformazione, previa riconfigurazione della porta in legno che la serve e per il resto, essendo il frazionamento sanabile:

- presentare una sanatoria per il frazionamento delle cantine, intervento che cautelativamente viene valutato a protezione del futuro aggiudicatario.

Dei costi, tanto dei ripristini, che della pratica edilizia, si è tenuto conto nella stima, detraendoli dal valore del bene.

IMPORTANTE: nella stima non si è tenuto conto della superficie del volume esterno (cfr. punto 1.1) da demolire.

CORPO B

Come già detto, esso si compone di un ampio vano cantina, una cantinetta ed un area cortilizia sulla quale insiste un piccolo vano ripostiglio e, nell'insieme, esso si può dichiarare conforme a meno delle seguenti difformità:

1. L'ampio vano cantina risulta conforme in quanto rappresentata in planimetrie catastali ante '67 ma, negli elaborati grafici allegati allo stato autorizzato, il piano cantinato risulta indiviso e quindi il frazionamento non autorizzato; inoltre, alcune finestre e nicchie rilevate in sede di sopralluogo non sono correttamente rappresentate negli elaborati sopraddetti;
2. La cantinetta risulta conforme in quanto rappresentata in planimetrie catastali ante '67 ma negli elaborati grafici allegati allo stato autorizzato il piano cantinato risulta indiviso e quindi il frazionamento non autorizzato;
3. Il piccolo vano ripostiglio che insiste su area cortilizia non è autorizzato da alcuno degli elaborati visionati;
4. L'area cortilizia non è autorizzata uso a parcheggio.

Con diretti rimandi a quanto sopra, si dovrà quindi:

Per quanto al punto 1 e 2, essendo le opere sanabili:

- presentare una sanatoria per il frazionamento delle cantine, un intervento che cautelativamente viene valutato a protezione del futuro aggiudicatario.

Per quanto al punto 3, essendo le opere non sanabili:

- demolire il volume;

Per quanto al punto 4, non essendo l'uso a parcheggio compatibile con le caratteristiche edilizie ed urbanistiche:

- ripristinare l'uso a superficie verde.

IMPORTANTE: nella stima non si è tenuto conto della superficie del piccolo vano ripostiglio (cfr. punto 3) da demolire.

7.4. Conformità catastale:

CORPO A

L'immobile risulta conforme sul piano della rappresentazione grafica con quanto visionato in situ, a meno di alcune imprecisioni nel disegno dell'appartamento. D'altra parte, la risoluzione delle difformità di cui si è detto a proposito delle difformità edilizie renderanno necessaria



la presentazione di una scheda planimetrica catastale aggiornata e dei costi di ciò si è tenuto conto nella stima.

CORPO B

L'immobile risulta conforme sul piano della rappresentazione grafica con quanto visionato in situ, a meno dell'altezza del piccolo ripostiglio che è da correggere. D'altra parte, la risoluzione delle difformità di cui si è detto a proposito delle difformità edilizie renderanno necessaria la presentazione di una scheda planimetrica catastale aggiornata e dei costi di ciò si è tenuto conto nella stima.

IMPORTANTE: si segnala che tale corpo include un'area cortilizia la cui provenienza, sulla scorta delle indagini catastali fatte, è discutibile. Tale area viene infatti inserita in questa scheda planimetrica ed indicata come esclusiva, su presentazione di scheda catastale sottoscritta da solo uno dei comproprietari dello stabile (nel 1999). Senza che nessun atto di cessione da parte degli altri comproprietari sia stato rinvenuto dal sottoscritto. Cautelativamente quindi quest'area non è stata considerata nella stima.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

CORPO A - APPARTAMENTO CON CANTINA

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale PT (Appartamento)	45,50	1,00	45,50
Cantina S1	9,70	0,25	2,43
	55,20		47,93

CORPO B - DUE CANTINE

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Cantina 1 S1	33,90	0,25	8,48
Cantina 2 S1	8,70	0,25	2,20
Area cortilizia	50,50	0	0
Ripostiglio	1,50	0	0
	42,60		10,68



9 STIMA

9.1. Criteri di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti 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 della stima sintetica parametrica che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Fascia/zona: Periferica/STATALE DEI GIOVI, BRUSUGLIO
quotazioni di negozi da 1.200 €/mq a 1.500 €/mq
- QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE
Zona: Semiperiferica/ STATALE DEI GIOVI, BRUSUGLIO
Appartamenti in stabili di fascia media
valore di compravendita prezzo min. 1.452,00 €/mq prezzo max. 1.865,00 €/mq
valore di locazione prezzo min. 4,88 €/mq prezzo max. 6,33 €/mq

9.3. Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
CORPO A Appartamento con cantina	A/3	55,20	47,93	€ 1.500,00	€ 71.895,00

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
CORPO B Due cantine	C/2	94,60	10,68	€ 1.500,00	€ 16.020,00

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

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione CORPO A	1/1	0	€ 71.895,00
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione CORPO B	1/1	0	€ 16.020,00
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione LOTTO 001 (CORPO A + CORPO B)	1/1	0	€ 87.915,00
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	-5%	-€ 4.395,75	€ 83.519,25
Regolarizzazione edilizia (sanatoria per frazionamento cantine)	€ 3.000,00	-€ 3.000,00	€ 80.519,25
Messa in pristino (modifiche interne all'abitazione, demolizione del vano esterno all'appartamento e ripristino vano finestrato, demolizione ripostiglio esterno e ripristino facciata)	- € 9.000,00	-€ 9.000,00	€ 71.519,25
Regolarizzazione catastale	- € 1.000,00	-€ 1.000,00	€ 70.519,25
Valore di mercato al netto delle decurtazioni			€ 70.519,25
LIBERO			
Valore di mercato al netto delle decurtazioni			non ricorre il caso
OCCUPATO			

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non risultano contratti di locazione in essere.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

12 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna ulteriore criticità da segnalare.

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

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



Con ossequio.

Milano li: 04/03/2024



ALLEGATI

1. estratto di mappa
2. planimetria catastale_corpo A
3. visura storica catastale_corpo A
- 4 planimetria catastale_corpo B
5. visura storica catastale_corpo B
6. pianta da rilievo metrico
7. rilievo fotografico
8. esito interrogazione Agenzia delle Entrate
9. certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
10. titolo di provenienza
11. ispezione ipotecaria per immobile_corpo A
12. ispezione ipotecaria per immobile_corpo A
13. ispezione ipotecaria per nominativo
14. titoli edilizi
15. conformità catastale/edilizia e urbanistica
16. nomina e quesito conferito all'esperto
17. giuramento dell'esperto
18. copia privacy

