

Esecuzione Forzata n. 842/2017  
UNICREDIT S.P.A. e per essa in qualità di mandataria DOBANK S.P.A.  
contro

---

# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## SEZIONE ESECUZIONI

### Esecuzione Forzata

**UNICREDIT S.P.A.**  
**e per essa in qualità di mandataria DOBANK S.P.A.**

**contro**

N. Gen. Rep. **842/2017**

**Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi**  
**Custode Giudiziario: Avv. Michele Giliberti**

### ELABORATO PERITALE

**Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Mariangela Sirena**

*iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388*

*iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523*

*C.F. SRNMNG66S51F205S – P.IVA 12054360156*

*con studio in Milano – Via Arzaga n. 15  
Telefono 02 4120786 - Fax 02 87262041 - Cellulare +39 335 5470992  
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it*

---

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi  
Custode: Avv. Michele Giliberti  
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena

**Bene immobile sito in Cormano (Mi)  
Via Antonio Gramsci n. 67  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** ad uso abitazione al piano sesto composto da tre locali, angolo cottura, servizio e balcone, con annesso **vano solaio** al piano sottotetto; all'immobile compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 c.c. in ragione di 18 millesimi.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **73,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

Codice Fiscale

**proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

**descrizione:**

**Foglio n. 14, Mappale n. 140, Subalterno n. 708;** Zona Censuaria U, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 70 mq., totale escluse aree scoperte 69 mq., piano 6-10, rendita catastale € 387,34.

L'unità immobiliare è derivata in base a:

- Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 15.03.2011 protocollo n. MI0260699 in atti dal 15.03.2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 62224.1/2011)
- Variazione nel classamento del 22.09.2008 protocollo n. MI0758705 in atti dal 22.09.2008 variazione di classamento (n. 62908.1/2008)
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 21.09.2007 protocollo n. MI0794569 in atti dal 21.09.2007 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 64527.1/2007)
- Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario
- Sostituzione riferimenti di mappa del 03.05.1972 in atti dal 24.11.1997 e classamento-istanza n. 1217/90 (n. 3530.1/1972)
- Costituzione del 03.05.1972 in atti dal 05.01.1994 (n. A00023.900/1972) – identificato come Tipo P Protocollo 3530 Anno 1972

**coerenze** (da nord ed in senso orario):

- *dell'appartamento:* a nord appartamento interno 48 e corridoio comune, ad est vano scala comune e prospetto su cortile comune, a sud prospetto su cortile comune, ad ovest prospetto su cortile comune e appartamento interno 48.
- *del vano solaio:* a nord corridoio comune e solaio di terzi, ad est terrapieno, a sud solaio di terzi (interno 50), ad ovest altro solaio di terzi (interno 48) e corridoio comune.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Cormano è un Comune della Città Metropolitana di Milano in Lombardia, che si trova nella prima cintura urbana dell'area della Grande Milano ed è situato a circa una decina di chilometri, in linea d'aria, a nord da Piazza del Duomo di Milano, con una superficie di circa 4,47 kmq. per una popolazione di circa 20.000 abitanti.

Il comune sorge nell'alta pianura lombarda, a 149 m. s.l.m., ed il suo territorio è per la quasi totalità urbanizzato, ad eccezione della zona agricola occidentale compresa nel Parco della Balossa e di alcune aree a nord a ridosso del comune di Paderno Dugnano; l'unico corso d'acqua che attraversa il territorio è il fiume Seveso, che, in particolare, scorre all'interno del quartiere di Brusuglio, non lontano dal confine con Bresso. Il Comune di Cormano confina con i comuni di Bollate, Bresso, Cusano Milanino, Milano, Novate Milanese e Paderno Dugnano e comprende le Frazioni (nuclei abitati) di Cormano Centro, Brusuglio, Fornasè, Molinazzo e Ospitaletto.

**Caratteristiche della zona:** periferica a traffico non particolarmente sostenuto con parcheggi sufficienti

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale/terziario/industriale/agricolo

**Servizi offerti dalla zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; sono presenti diversi istituti scolastici, tra cui 2 scuole dell'infanzia - materna (2 statali e 4 paritarie), 3 scuole statali primarie - elementari, 2 scuole statali secondarie di primo grado e due Istituti Comprensivi statali; non vi sono sedi universitarie statali; il municipio si trova non lontano dall'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, anche se non nelle immediate vicinanze; sono inoltre presenti alcune aree naturali, tra cui il Parco Nord Milano, il Parco della Balossa, il Parco dell'acqua e il Parco della Villa Gioiosa; dal punto di vista socio-culturale sono presenti una biblioteca comunale, la "Biblioteca paolo Volontè", un Centro di Aggregazione Giovanile, il Museo delle comunicazioni, il Museo del Giocattolo e diversi impianti sportivi, tra cui il PalaCormano, un Centro Sportivo, un campo da calcio, un campo comunale di tiro con l'arco, una piscina comunale gestita da AqvaSport SSD Srl e diverse palestre scolastiche; dal punto di vista commerciale sono presenti farmacie, negozi al dettaglio, ristoranti/pizzerie, bar, pub e supermercati, oltre ad alcuni centri commerciali presenti sulle strade provinciali limitrofe ed in particolare il Centro Commerciale Cormano nelle vicinanze dell'immobile .

**Collegamenti pubblici:** dal punto di vista dei collegamenti stradali, oltre ad essere attraversata dalla vecchia strada provinciale Comasina ed essere servita da una fitta viabilità intercomunale, Cormano presenta, a sud del centro abitato al confine con il territorio comunale di Milano, l'uscita Cormano dell'autostrada A4 Torino - Venezia, che in tale punto incrocia la superstrada SP35 Milano - Meda, che serve il comune anche con un secondo svincolo Cormano-Cusano; il territorio comunale è inoltre attraversato dalla ferrovia Milano-Asso, gestita dalle Ferrovie Nord, ed è

servito dalla fermata denominata Cormano-Cusano Milanino del servizio ferroviario suburbano di Milano, dove sostano, in particolare, la linea S2, che collega il Comune con le fermate Affori, Repubblica e Rogoredo della linea M3, con la fermata Porta Garibaldi delle linee M2 e M5 e con la fermata Porta Venezia della linea M1 della Metropolitana Milanese e la linea S4, che collega il Comune con la fermata Affori della linea M3 e con la fermata Cadorna delle linee M1 e M2 della Metropolitana Milanese; lungo la Comasina corre la Milano-Limbiate, una Metrotranvia interurbana sorta nel 1882, elettrificata negli anni '10 e riorganizzata negli anni '60, oltre alla Metrotranvia Milano-Desio; i trasporti urbani vengono svolti con autoservizi di linea gestiti da ATM (Linea 83 Milano / Niguarda-Bresso-Brusuglio, Linea 620 Milano Stazione Centrale -Senago, Linea 705 Cormano - Milano Via Ippocrate, Linea 708 Bresso-Sesto Rondò M1, Linea 729 Cormano-Cusano Milanino-Sesto FS M1), mentre il collegamento tra Milano, Cormano e Cantù è gestito da AirPullman; l'aeroporto di Linate è a circa 15 Km. e quello di Malpensa a circa 50 km..

### **3. STATO DI POSSESSO:**

L'esperto, in data 25.10.2017, si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione, ma non riusciva a compiere l'accesso a causa dell'assenza del proprietario; successivamente, in data 15.11.2017, alla presenza del custode giudiziario Avv. Michele Giliberti e dell'esecutato, l'esperto verificava in loco che l'immobile risulta occupato dal debitore [redacted] dai suoi familiari, così come da documentazione anagrafica.

Dalla banca dati dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano non risultano registrati contratti di locazione a nome del sig. ZEDDA FLAVIO, quindi l'esperto fa presente che l'immobile risulta "occupato dal debitore e dai suoi familiari" e di regola sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento".

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. **Domande giudiziali, sequestri o altre trascrizioni pregiudizievoli:**  
nessuna
- 4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**  
nessuna
- 4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico e limiti all'edificabilità:**  
nessuno
- 4.1.4. **Diritti di prelazione:**  
nessuno
- 4.1.5. **Altre limitazioni d'uso:**  
nessuna

4.1.6. **Altri vincoli:**

- Regolamento di Condominio
- Patti e condizioni di cui all'atto di compravendita a firma della Dott.ssa Maria Borlone, Notaio in Milano, Repertorio n. 15687 Raccolta n. 540 del 28.11.1997

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

4.2.1. **Iscrizioni:**

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro

favore di BANCA DI ROMA SPA, Codice Fiscale e Partita iva 06978161005, con sede legale e direzione generale in Roma – Viale Umberto Tupini n. 180, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 10.10.2007 al Reg. Gen. n. 152088 e Reg. Part. n. 40250; Atto Repertorio n. 55308 Raccolta n. 23003 del 25.09.2007 a firma del Dott. Salvo Morsello, Notaio in Bollate.

Importo capitale: € 195.300,00

Importo ipoteca: € 390.600,00

Costo di cancellazione: € 340,86

4.2.2. **Pignoramenti:**

**Pignoramento – Procedura R.G.E. 1354/2012 – estinta ma ancora presente nell'ispezione ipotecaria:** derivante da atto di precetto contro

atto di pignoramento immobiliare promosso da

con sede in Repertorio n. 4015 del 15.03.2012, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 29.05.2012 al Reg. Gen. n. 54221 e Reg. Part. n. 36879.

Costo di cancellazione: € 262,00

**Pignoramento – Procedura R.G.E. 842/2017:** derivante da atto di precetto contro

Atto di pignoramento immobiliare promosso da con sede sociale in Roma – direzione generale in Milano – Piazza per essa, in qualità di mandataria,

(denominazione assunta da data 30.10.2015), Codice Fiscale Partita Ivc

con sede legale in rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto Pietro Sidoti, Codice Fiscale SDTRRT70L07F205E, Repertorio n. 12785 del 03.04.2017, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 21.04.2017 al Reg. Gen. n. 47611 e Reg. Part. n. 30889, **inerente alla quota di 1/1 dell'unità immobiliare.**

Importo: € 206.580,45

Costo di cancellazione: € 262,00

4.2.3. **Altre trascrizioni:**

nessuna

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:**

nessuna

4.2.5. **Altro (intervento non trascritto – nessun costo di cancellazione):**

nessuno

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia

Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme con l'ultima planimetria reperita dall'esperto, relativa al Permesso di Costruire in Sanatoria Prot. n. 24244 P.E. n. 111/2007, rilasciato dal Comune di Cormano in data 17.12.2007, in quanto non risultano dichiarate le modifiche di seguito evidenziate, già realizzate.

##### Soggiorno/pranzo/angolo cottura:

- è stata costruita una spalletta parallela a quella esistente, attigua alla porta di ingresso all'appartamento;
- è stata costruita una veletta a plafone, in cartongesso o similare, con relativa griglia, attigua al radiatore a colonna;
- è stata demolita la spalletta dell'angolo cottura.

##### Disimpegno:

- sono state costruite due pareti per aumentare la superficie del locale disimpegno, includendo anche la porta di accesso al locale camera;
- non è presente la porta di ingresso al locale disimpegno;
- è stato realizzato un ribassamento ad altezza di ml. 2.20, solo con intelaiatura in alluminio ed assi di legno, ma mancante di chiusura in cartongesso.

##### Bagno

- è stato realizzato un ribassamento ad altezza di ml. 2.20 sopra la porta di ingresso al locale, accessibile con doppio sportello apribile.

Tutti i locali dell'appartamento hanno i rapporti aero-illuminanti verificati, secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Cormano.

L'esperto evidenzia, nel rispetto dei Regolamenti sopra menzionati, che il locale bagno non risulta correttamente disimpegnato dai locali abitabili, in quanto il locale disimpegno è sprovvisto della relativa porta.

##### 4.3.2. Conformità catastale

Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme con la pianta catastale del 21.09.2007, reperita dall'esperto presso il Catasto di Milano, in quanto non risultano dichiarate le modifiche evidenziate al punto 4.3.1..

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Amministratore pro-tempore:

Geom. Paolo Frisenna – Via Gramsci n. 44 Cormano

Tel. 02 66302392 – Fax 02 66309166

Millesimi di proprietà: 18,00

Presenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sull'immobile:

nessuno

Spese ordinarie annue di gestione immobile - consuntivo 2016/2017: € 2.930,18

Spese ordinarie annue di gestione immobile - preventivo 2017/2018: € 1.633,00

Spese straordinarie di gestione immobile,

già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- Spese ordinarie 2017/18 e anticipata 2017/18 € 2.091,32

- Spese straordinarie canne fumarie 2013/14/15 € 1.527,00

Cause in corso: non comunicate

Atti ablativi: non comunicati

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. Attuali proprietari:**

**ZEDDA FLAVIO**, Codice Fiscale ZDDFLV74A09F205Z, nato a Milano il 09.01.1974, per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a firma del Dott. Salvo Morsello, Notaio in Bollate, del 25.09.2007 Repertorio n. 55307 Raccolta n. 23002, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 10.10.2007 al Reg. Gen. n. 152087 e al Reg. Part. n. 80165.

### **6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):**

- 6.2.1. OTTOBELLI MASSIMILIANO, Codice Fiscale TBMSM71C21F205N, nato a Milano il 21.03.1971 e PURCARO PAOLA, Codice Fiscale PRCPLA69B45F205E, nata a Milano il 05.02.1969, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita a firma della Dott.ssa Maria Borlone, Notaio in Milano, del 28.11.1997 Repertorio n. 15687 Raccolta n. 540, registrato a Milano - Atti Pubblici il 12.12.1997 al n. 25005 serie 1V e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 03.12.1997 al Reg. Gen. n. 90224 e al Reg. Part. n. 65814.
- 6.2.2. PAOLICELLI GIUSEPPE, Codice Fiscale PLCGPP53L15A225T, nato ad Altamura il 15.07.1953 e PAOLICELLI CECILIA, Codice Fiscale PLCCCL56R64A225V, nata ad Altamura il 24.10.1956, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni, a firma del Dott. Giancarlo Gamba, Notaio in Milano, del 23.12.1986 Repertorio n. 35639 Raccolta n. 5797, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 21.01.1987 al Reg. Gen. n. 8806 e al Reg. Part. n. 7261.
- 6.2.3. CHIESA DON PRIMO, Codice Fiscale CHSDPR09C27L808A, nato a Vespolate il 27.03.1909, per la quota di 1/1 di proprietà.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

- 7.1. Dall'atto di compravendita del 25.09.2007 reperito dall'esperto, ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche e ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, risulta:
- che l'edificazione dell'immobile oggetto della procedura è iniziata prima del giorno 1 settembre 1967;
  - che, successivamente all'edificazione, nell'immobile oggetto della procedura non sono state eseguite opere soggette a provvedimento autorizzativo o concessorio;
  - che l'immobile è pienamente conforme alle norme edilizie e urbanistiche vigenti.
- 7.2. In seguito alla richiesta presentata in data 10.10.2017, tramite posta elettronica certificata, al Comune di Cormano - U.R.P. Ufficio Relazioni con il Pubblico, l'esperto in data 15.11.2017 visionava il fascicolo e accertava la presenza delle seguenti pratiche edilizie:
- Licenza Edilizia n. 1237 del 12.11.1959.
  - Permesso di Costruire in Sanatoria Prot. n. 24244 P.E. n. 111/2007, rilasciato dal Comune di Cormano in data 17.12.2007.
- 7.3. Domanda di abitabilità: Certificato di abitabilità del fabbricato rilasciato dal Comune di Cormano in data 10.09.1960.

## Descrizione immobili di cui al punto 1

**Appartamento** ad uso abitazione al piano sesto composto da tre locali, angolo cottura, servizio e balcone, con annesso **vano solaio** al piano sottotetto.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

**proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

**descrizione:**

**Foglio n. 14, Mappale n. 140, Subalterno n. 708;** Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 70 mq., totale escluse aree scoperte 69 mq., piano 6-10, rendita catastale € 387,34.

**coerenze** (da nord ed in senso orario):

- *dell'appartamento:* a nord appartamento interno 48 e corridoio comune, ad est vano scala comune e prospetto su cortile comune, a sud prospetto su cortile comune, ad ovest prospetto su cortile comune e appartamento interno 48.
- *del vano solaio:* a nord corridoio comune e solaio di terzi, ad est terrapieno, a sud solaio di terzi (interno 50), ad ovest altro solaio di terzi (interno 48) e corridoio comune.

L'appartamento ha un'altezza interna di ml. 2.80.

Il vano solaio ha un'altezza che varia da ml. 2.00/1.80 fino a ml. 0.20

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Sesto</b>					
Appartamento	<b>65,38</b>	100%	<b>65,38</b>	Sud e Ovest	buone
Balcone	<b>2,76</b>	50%	<b>1,38</b>	Sud	
<b>Piano sottotetto</b>					
Vano solaio	<b>5,04 c.ca</b>	25%	<b>1,26</b>	---	
<b>Totale</b>	<b>73,18</b>		<b>68,02</b>		
<b>Totale</b>	<b>73,00 Arr.</b>		<b>68,00 Arr.</b>		

### Caratteristiche descrittive appartamento:

*Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute

*Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni e c.a.

*Travi (struttura):* materiale: non conosciute

*Solai (struttura):* tipologia: non conosciuta

*Muratura (struttura):* tipologia: zoccolo perimetrale in pietra (travertino) di colore beige e intonaco finito al civile a strisce di colore giallo e rosso mattone  
Condizioni: discrete

*Copertura (struttura e rivestimento):* tipologia: copertura a falde con rivestimento in tegole

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi  
Custode: Avv. Michele Gilliberti  
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



*Infissi interni*

(componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno (noce) e vetro  
Condizioni: mediocri

*Infissi esterni*

(componente edilizia): tipologia: ante a battente in alluminio di colore bianco  
Condizioni: buone  
Protezioni esterne: avvolgibili in pvc di colore bianco

*Plafoni*

(componente edilizia): materiale: stabilitura e varie mani di pittura di colore bianco  
Lo stato dei plafoni è mediocre

*Pareti (interne):*

materiale: forati + intonaco + tinteggiatura di colore bianco/arancione/ giallo/azzurro/viola/verde  
Lo stato delle pareti è mediocre

*Rivestimento*

(componente edilizia): ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica di colore bianco/grigio posate in senso ortogonale  
ubicazione: angolo cottura, materiale: piastrelle in ceramica di colore bianco/grigio, posate in senso ortogonale, in corrispondenza della parete attrezzata

*Pavimenti*

(componente edilizia): ubicazione: soggiorno/pranzo/angolo cottura, disimpegno e cameretta, materiale: piastrelle in ceramica di colore bianco/rosato, posate in senso diagonale, con decoro grigio nel soggiorno/pranzo/angolo cottura  
ubicazione: camera, materiale: piastrelle in ceramica di colore marrone/giallo/bianco con decori, posate in senso ortogonale  
ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica di colore marrone, posate in senso ortogonale

*Portone di ingresso*

(componente edilizia): porta in legno blindata

*Antenna collettiva*

(componente edilizia): tipologia: condominiale  
Condizioni: funzionante  
Certificazione: non conosciuta

*Antifurto*

(componente edilizia): tipologia: non presente  
Condizioni: -----  
Certificazione: -----

*Gas (impianto):*

alimentazione: gas metano per cucina e caldaia, con contatore gas posizionato nell'angolo cottura  
Condizioni: funzionante  
Certificazione: non conosciuta

*Elettrico (impianto):*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V con contatore posizionato nel corridoio comune condominiale  
Condizioni: funzionante  
Certificazione: non conosciuta

- Fognatura (impianto):* tipologia: non ispezionata  
Fognatura: comunale  
Condizioni: non conosciuta
- Telefonico (impianto):* tipologia: non presente  
Condizioni: -----  
Certificazione: -----
- Citofonico (impianto):* tipologia: videocitofono posizionato in prossimità della porta di ingresso  
Condizioni: funzionante  
Certificazione: non conosciuta
- Idrico (impianto):* alimentazione: caldaia autonoma a gas - marca Beretta, per la produzione di acqua calda sanitaria  
Condizioni: funzionante  
Certificazione: non conosciuta  
Bagno (con vasca e saliscendi per funzione doccia) completo di tutti i sanitari
- Termico (impianto):* tipologia: caldaia autonoma a gas - marca Beretta, per il riscaldamento tramite radiatori  
Condizioni: funzionante  
Certificazione: non conosciuta
- Condizionamento (componente edilizia):* tipologia: presente uno split, con termostato, collegato tramite canaline esterne al macchinario esterno posizionato sul balcone  
Condizioni: non conosciuta  
Certificazione: non conosciuta
- Scale interne (componente edilizia):* tipologia: scala di ingresso condominiale in c.a. con pedate ed alzate in lastre di marmo beige; pianerottoli in marmette di colore beige/grigio/marrone
- Certificazione energetica:* non reperita
- Ascensore(impianto):* presente n. 1 ascensore - non utilizzabile da portatori di handicap  
Condizioni: funzionante  
Certificazione: non conosciuta
- Portineria:* non presente
- Barriere architettoniche:* barriere architettoniche accertate nelle parti comuni condominiali, in particolare a partire dal piano rialzato, dove sono presenti due ascensori non a norma per i portatori di handicap, fino al piano sesto (appartamento del debitore); barriere architettoniche accertate anche all'interno dell'appartamento, in particolare il locale bagno non è accessibile ai portatori di handicap.  
Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di servoscala dal piano rialzato fino al piano sesto, e per l'adattabilità di n. 1 locale bagno è pari a circa € 10.000,00.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1. Criterio di stima

Considerando tutti gli aspetti quali ubicazione, consistenza, età, qualità e posizione dell'immobile, l'esperto ha proceduto al calcolo della seguente stima, applicando il criterio del più probabile valore di mercato; il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi, delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato; tale criterio verrà definito attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo, mediante confronto diretto tra il bene in oggetto ed altre unità immobiliari presenti nella stessa zona con caratteristiche e valori simili, mediante prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato e mediante risultanze desunte dal bollettino di Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Studio notarile Dott. Salvo Morsello – Piazzale Luigi Cadorna n. 6 Milano
- Agenzia delle Entrate Ufficio Milano 2 - Via Ugo Bassi n. 4/A
- Comune di Cormano – Ufficio Anagrafe
- Agenzia del Territorio – Circoscrizione di Milano 2
- Amministratore Geom. Paolo Frisenna – Via Gramsci n. 44 Cormano
- Comune di Cormano – U.R.P. Ufficio Relazioni con il Pubblico
- Cancelleria Civile del Tribunale – Punto informativo Avvocati:  
l'esperto verificava la presenza di un'ulteriore pendenza a carico del debitore e a favore del CONDOMINIO CASE DI VIA GRAMSCI N. 67 - Procedura n. 1354/2012, che risulta però estinta in data 12.10.2013, ma non cancellata all'Agenzia delle Entrate
- Agenzie immobiliari
- Osservatori del mercato di Milano: Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia, pubblicato dalla TeMA Territori Mercati Ambiente - Periodo di rilevazione dati: Il Semestre 2016, pubblicati nel mese di Marzo 2017

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valutazione immobile	Valore immobile
A	Appartamento con balcone e vano solaio	mq. 68,00	€ 1.200,00/mq.	€ 81.600,00
<b>Totale</b>				<b>€ 81.600,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:

- € 4.080,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellate a cura e spese della procedura:	- € 864,86
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	
- Spese ordinarie 2017/18 e anticipata 2017/18	- € 2.091,32
- Spese straordinarie canne fumarie 2013/14/15	- € 1.527,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 2.800,00
Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD.) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Cormano:	
- fornitura e posa di nuova porta	- € 300,00

**Giudizio di comoda divisibilità:** non divisibile

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € **69.936,82**

#### **IMMOBILE LIBERO**

**PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO** : per la quota intera di possesso, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni

immobile libero € **69.936,82**

#### **IMMOBILE OCCUPATO**

Valore di riferimento: € 69.936,82 -

Riduzione del 25% per lo stato di possesso € 17.484,21

€ 52.452,61

**PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO** : per la quota intera di possesso, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni

immobile occupato € **52.452,61**

Il perito  
Arch. Mariangela Sirena



Fanno parte della presente relazione i seguenti allegati:

- All. 1a Verbale di nomina del perito estimatore
- All. 1b Accettazione incarico e giuramento esperto
- All. 2 Contatti tramite e-mail con il Custode Giudiziario
- All. 3 Visura storica per immobile
- All. 4 Estratto di mappa
- All. 5 Scheda catastale
- All. 6 Atto di provenienza
- All. 7 Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate
- All. 8 Stato di famiglia, certificato storico di residenza ed estratto per riassunto di atto di matrimonio del debitore esecutato
- All. 9 Ispezione ipotecaria
- All. 10a Informazioni di carattere condominiale reperite presso l'Amministratore
- All. 10b Regolamento di Condominio
- All. 11a Richiesta visura Pratiche Edilizie Comune di Cormano
- All. 11b Pratiche Edilizie
- All. 12 Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- All. 13 Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla Piazza di Milano e Provincia, edito dalla TeMA - Territori Mercati Ambiente
- All. 14 Attestazioni di invio alle parti della perizia, con relativi avvisi di ricevimento