



# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 1040/2020

**Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Silvia Vaghi**

**Custode Giudiziario: Avv. Alberto Conti**

Procedente: **Condominio Garibaldi n. 130/140 – Cornaredo (MI)**

Esecutati: **e**

## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

**LOTTO UNICO:** Unità immobiliari in Comune di Cornaredo (MI),  
Via Garibaldi n. 140



### **Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO**

*Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360*

*C.F. NGLFNC60H29B428N – P.IVA N. 12391210155*

*con studio in 20079 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323*

*Telefono 02/24167288 – Cellulare 335/6020974*

*E-mail: architettoangelico@gmail.com – PEC Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it*



<b>RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI</b>
--

**CORPO A (APPARTAMENTO, ANNESSA CANTINA E POSTO AUTO AD USO ESCLUSIVO)****DESCRIZIONE DEI BENI:**

**Appartamento ad uso abitazione sito in Comune di Cornaredo (MI), Via Giuseppe Garibaldi n. 140, piano 5-S1, composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: ampio ingresso/disimpegno, locale cucina, locale soggiorno, tre locali camera, un servizio e balcone al piano; all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina sito al piano interrato; altresì, è compreso l'uso esclusivo di un posto auto al piano terra.**

L'unità immobiliare abitativa al piano quinto con l'annessa cantina al piano interrato sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 114,00.

**DATI CATASTALI:**

**foglio 9, particella 416, subalterno 17, categoria A/3,** classe 4, consistenza vani 6, superficie catastale totale: mq. 115, totale escluse aree scoperte: mq. 112, Rendita Catastale Euro 526,79, Via Giuseppe Garibaldi n. 128 n. 144, piano: 5-S1, scala: 1.

**STATO OCCUPATIVO:**

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dai proprietari.**

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:**

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per i soggetti richiesti, indicati per codice fiscale.

**COMPROPRIETARI:**

Nessuno

**VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:**

**Valore degli immobili: considerati liberi prezzo base d'asta: Euro 175.000,00**

Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso): Euro 149.000,00

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 19/04/2021 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 20/04/2021 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente relazione di stima:

\*\*\*\*\*



# LOTTO UNICO

## Corpo A – Appartamento e Cantina

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

#### CORPO A (APPARTAMENTO, ANNESSA CANTINA E POSTO AUTO AD USO ESCLUSIVO)

##### 1.1. Descrizione dei beni

**Appartamento ad uso abitazione sito in Comune di Cornaredo (MI), Via Giuseppe Garibaldi n. 140, piano 5-S1**, composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ampio ingresso/disimpegno, locale cucina, locale soggiorno, tre locali camera, un servizio e balcone al piano; all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina sito al piano interrato; altresì, è compreso l'uso esclusivo di un posto auto al piano terra.**

##### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

##### 1.3. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Cornaredo (MI), alla data del 23/04/2021, come segue:

, proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni  
 , proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni

**foglio 9, particella 416, subalterno 17, categoria A/3**, classe 4, consistenza vani 6, superficie catastale totale: mq. 115, totale escluse aree scoperte: mq. 112, Rendita Catastale Euro 526,79, Via Giuseppe Garibaldi n. 128 n. 144, piano: 5-S1, scala: 1;

Dati derivanti da:

- diversa distribuzione degli spazi interni del 25/05/2005 protocollo n. MI0419530 in atti dal 25/05/2005, (n. 80604.1/2005).

##### **Osservazioni:**

L'esperto precisa che gli immobili allo stato attuale sono ubicati in Via Garibaldi, con accesso dal numero civico attuale **140**.

##### 1.4. Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

Dell'appartamento: vano scala, pianerottolo e ascensore comuni, proprietà di terzi, Via Garibaldi, Via Cairoli, cortile comune;

Dell'annessa cantina: cantina di terzi, Via Garibaldi, Via Cairoli, corridoio comune.

##### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

### 2. DESCRIZIONI DEI BENI

##### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Cornaredo (MI), Via Giuseppe Garibaldi



Fascia/zona: Periferica (dati Agenzia delle Entrate)

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: gli immobili sono ubicati in prossimità del centro cittadino (circa 500m); tutti i servizi di supporto alla residenza si trovano nella stessa Via e verso il centro cittadino; l'immobile è raggiungibile mediante la SP11R e la SP130 di interconnessione agli innesti Autostradali della Milano/Venezia e della Tangenziale di Milano, rispettivamente distanti circa 3 e 1,5 km, i quali convergono in tutte le direzioni autostradali.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'immobile è parte di un complesso immobiliare edificato nella metà degli anni '60 ed è formato da due fabbricati accorpati; le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate nella porzione di fabbricato costituita da 7 piani fuori terra, compreso il piano terra con una destinazione commerciale, oltre il piano interrato destinato alle cantine.

All'ingresso principale pedonale esterno si accede dalla Via Garibaldi e a quello carraio dalla Via Cairoli mediante un cancello automatizzato, il quale conduce all'area cortilizia e di manovra comune e ai posti auto ad uso esclusivo dei relativi condomini.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestimento prevalente in klinker ed intonaco civile/plastico sulle facciate esposte nell'area cortilizia;
- accesso esterno corpo scale: portoncino in alluminio e vetro;
- atrio e pianerottoli: pareti dell'atrio ingresso rivestite in legno e pianerottoli/corpo scale con intonaco civile/plastico; pavimentazione in lastre di marmo e pianerottoli in palladiana;
- scale: a rampe parallele rivestite in lastre di marmo;
- condizioni generali: buone.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

**Appartamento ad uso abitazione sito in Comune di Cornaredo (MI), Via Giuseppe Garibaldi n. 140, piano 5-S1, composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: ampio ingresso/disimpegno, locale cucina, locale soggiorno, tre locali camera, un servizio e balcone al piano; all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina sito al piano interrato; altresì, è compreso l'uso esclusivo di un posto auto al piano terra.**

### **APPARTAMENTO al piano quinto:**

- esposizione: Est/Ovest e Sud;
- porta di accesso: porta blindata con pannelli in legno;
- infissi esterni: finestre e porte finestre in alluminio termo laccato di colore bianco;
- sistema di protezione: avvolgibili in pvc;
- porte interne: in legno di tipo ad ante e di tipo a pacchetto;
- pareti: le pareti sono intonacate/tinteggiate e trattate con sistema di tipo spugnato;
- pavimenti: la pavimentazione prevalente è costituita da marmo tipo palladiana, eccetto il locale cucina e il servizio realizzati in piastrelle di ceramica;
- rivestimenti: in ceramica per il servizio;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con presenza di termosifoni in ghisa;



- la produzione dell'acqua calda e della cucina è fornita dal gas metano;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet, vasca e doccia;
- altezza dei locali: mt. 3,00 circa; si rilevano controsoffitti in parte accessibili (ripostigli) e di finitura con presenza di corpi illuminanti;
- condizioni generali: buone.

#### **ANNESSA CANTINA al piano interrato:**

- porta d'accesso: in lamiera zincata verniciata;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati al rustico e verniciati;
- punto luce: presente.

#### **POSTO AUTO AD USO ESCLUSIVO al piano terra:**

- cancello d'accesso esterno: in ferro verniciato automatizzato e scorrevole;
- pavimento: l'intera area cortilizia, compresi l'area di manovra e i posti auto, è costituita da cubetti di porfido; si precisa inoltre che i posti auto Non sono contrassegnati.

### **2.4. Certificazioni energetiche**

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che l'unità immobiliare abitativa oggetto della procedura Non è fornita dell'attestato di certificazione energetica.

### **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che le unità immobiliari oggetto di stima Non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopraccitata.

## **3. STATO OCCUPATIVO**

### **3.1. Detenzione dei beni**

Come da contatti/accordi intercorsi con il Custode Giudiziario nominato, il sopralluogo interno ai beni immobili pignorati è avvenuto in modalità congiunta in data 05/07/2021, alla presenza dei debitori.

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dai proprietari.**

### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano, dalla comunicazione a mezzo mail ricevuta in data 30/04/2021 dall'Ufficio preposto, l'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per i soggetti richiesti, indicati per codice fiscale.

## **4. PROVENIENZA**

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione ipocatastale agli atti, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 13/05/2021 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:



#### 4.1. Attuale proprietà

Con atto di compravendita dal Notaio Cirillo Oreste, in data 24/06/2005, ai nn. 15460/10087 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 29/06/2005 ai nn. R.G./R.P. 96380/49173, i Signori  
 hanno venduto ai Signori **E** (coniugi in regime di separazione dei beni), i beni immobili oggetto della procedura e di stima, **per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno.**

#### Osservazioni:

L'esperto si riporta al contenuto dell'atto di cui sopra, laddove enuncia, in sintesi:  
 Articolo 2 (Precisioni) – Nella vendita è compresa una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, compreso l'uso esclusivo di un posto auto.  
La copia del sopracitato atto è in allegato alla presente relazione di stima, per richiesta e rilascio copia presso lo Studio del Notaio rogante.

#### 4.2. Precedenti proprietà (continuità delle trascrizioni al ventennio)

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 13/05/2021, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, e si riporta integralmente a quanto contenuto nella Certificazione ipocatastale agli atti.

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione ipocatastale agli atti, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 13/05/2021 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: **Nessuna**
- Misure Penali: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuno**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, Convenzioni Edilizie: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

#### PIGNORAMENTI:



- Altre trascrizioni: **Nessuna**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

### 5.3. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile, in data 13/05/2021, e rispetto alla Certificazione ipocatastale agli atti, Non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili sono amministrati dallo

, che a mezzo mail in data 19/05/2021 ha fornito le informazioni che seguono:

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: € 2.455,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

€ 4.910,00 (biennio approx)

Eventuali spese straordinarie deliberate: non pervenuto

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non conosciuto

#### **Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con gli esecutati 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

Non conosciuto

### 6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

NO

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Cornaredo (MI), mediante accesso agli atti edilizi richiesti effettuato in data 21/06/2021, si attesta dapprima che **la costruzione del complesso immobiliare ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.**

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Cornaredo (MI)

- **Licenza di costruzione prof. n. 135/67 datata 12/08/1967**, per una nuova costruzione in via Garibaldi da adibirsi ad uso civile abitazione e negozi (e relativa Domanda);

- **Licenza di costruzione prof. n. 140/68 datata 22/08/1968**, per una variante all'erigendo stabile in via Garibaldi;

- **Autorizzazione di abitabilità di casa n. 135/67 datata 10/09/1971** (e relativa Domanda).

#### **Osservazioni:**

In merito al suddetto accesso agli atti edilizi, l'esperto precisa che ha contestualmente



richiesto al predetto Comune anche la visura della Comunicazione fatta al Comune in data 3 gennaio 1995 per modifiche interne, pratica espressamente citata nell'atto di provenienza degli immobili in capo agli odierni debitori; a tal riguardo, si segnala che l'Ufficio Comunale preposto, pur avendo confermato la ricerca via mail, altresì, previo pagamento integrativo richiesto per l'ulteriore pratica edilizia (Comunicazione), Non ha fornito all'esperto tale Comunicazione depositata, rifiutando le osservazioni avanzate dallo stesso e la richiesta di conferire nel merito con un Funzionario/Responsabile dell'Ufficio Tecnico, senza fornire alcuna motivazione.

## 7.2. Conformità edilizia e catastale

Dall'analisi della documentazione acquisita, in merito alla conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione delle planimetrie catastale e Comunali acquisite con lo stato di fatto, **l'esperto può attestare che all'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto risulta conforme alla scheda planimetrica catastale attuale e conforme alle planimetrie Comunali acquisite**, eccetto la presenza di una piccola difformità, riguardante la creazione di una parziale parete a formazione di una doccia all'interno del servizio.

### REGOLARIZZAZIONI E COSTI:

Per emendare la piccola difformità riscontrata, l'esperto ritiene comunque necessario indicare i costi per le eventuali sanatorie edilizie e/o le relative pratiche edilizie richieste dalle autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti e contestuale aggiornamento delle visure e rettifiche delle planimetrie catastali.

**I costi medi professionali** per la redazione della pratica/pratiche edilizie in questione possono essere preventivabili in € 500,00, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00, **per un totale in € 2.000,00** (infra al Paragrafo 9.4. "Adegamenti e correzioni di stima").

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda commerciale complessiva delle unità immobiliari è stata computata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq. per difetto o per eccesso. Per il posto auto ad uso esclusivo è stata calcolata la superficie di un posto auto standard. Le superfici sono state omogeneizzate in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come di seguito descritte:

**Unità immobiliare A/3 - Appartamento pari ad una consistenza catastale di vani 6.**

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
appartamento piano 5°	mq.	108,85	100%	108,85
balcone piano 5°	mq.	11,20	30%	3,36
cantina piano S1	mq.	7,15	25%	1,79
<b>Totale parziale</b>	mq.	<b>127,20</b>	100%	<b>114,00</b>
posto auto piano T	mq.	13,00	100%	13,00
<b>Totale generale</b>	mq.	<b>140,20</b>		<b>127,00</b>





## 9. STIMA

### 9.1. Considerazioni e Criteri di stima

#### CONSIDERAZIONI:

L'esperto definisce dapprima complessivamente i beni immobili una buona proprietà in relazione all'ubicazione, in quanto la zona risulta vicina al centro cittadino di Cornaredo (MI), di conseguenza, godono tuttora di condizioni e buona appetibilità, anche per la vicinanza alle arterie principali di interconnessione ai vicini innesti della viabilità autostradale. Per quanto concerne il compendio immobiliare, in relazione alla manutenzione generale del fabbricato e delle parti comuni, l'esperto conferma il giudizio buono, riportandosi a quanto precedentemente descritto al Capitolo specifico.

In merito all'appartamento in oggetto, tenendo conto dell'annessa cantina e della presenza di un posto auto ad uso esclusivo, l'esperto ritiene di assegnare un giudizio positivo, per la consistenza e la tipologia dei locali, confermando quanto esposto in merito alla manutenzione e ai materiali impiegati.

#### CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni di cui sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita dapprima applicando il **“Metodo di Stima sintetico Comparativo”** e riferito **al “Valore di Mercato”**; certamente, la base del procedimento utilizzato di **“comparazione”**, la quale consente di giungere al **“valore base”**, è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti “correttivi di valutazione”, i quali saranno definiti in ordine alla descrizione seguente:

ubicazione, manutenzione generale dello stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili, consistenza dell'appartamento, altezza di piano 5°, presenza della cantina e del posto auto esterno, caratteristiche tipologiche, esposizione dei locali e materiali impiegati, saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con le stesse caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Cornaredo (MI) – Via Garibaldi e su piazze di mercato nelle zone adiacenti allo stesso, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili inglobati e definiti in euro/mq.

### 9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

#### FONTI DI INFORMAZIONE:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Edilizia Privata – Comune di Cornaredo (MI)
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

#### PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2020



**9.3. Valutazione dei beni immobili – piena proprietà**

Dalle considerazioni e criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, nello stato di fatto in cui si trovano, già decurtati delle loro consistenze (omogeneizzate), valutato a corpo e non a misura, che viene definito dall'esperto in **€ 1.600,00/mq.**

**N.B.:** La valutazione comprende la quota proporzionale di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, compreso (a parte) l'uso esclusivo del posto auto.

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Appartamento	piano 5°	108,85	€ 1.600,00	€ 174.160,00
Balcone	piano 5°	3,36	€ 1.600,00	€ 5.376,00
Cantina	piano S1	1,79	€ 1.600,00	€ 2.864,00
Posto Auto	piano T	13,00	a corpo	€ 9.000,00
<b>Totale</b>		<b>127,00</b>		<b>€ 191.400,00</b>
<b>Totale arrotondato</b>				<b>€ 191.000,00</b>

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

**In osservanza al quesito del G.E.**, viene determinato il valore dei beni immobili, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, **il valore di mercato decurtato del 5%**, nonché, per il rimborso delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria, per la regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari esposta al capitolo specifico, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:

<b>Valore dei beni immobili - piena proprietà</b>	<b>€ 191.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 9.550,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 4.910,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 174.540,00</b>
<b>Totale arrotondato al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 175.000,00</b>

**9.5. Valore dei beni immobili considerati occupati**

**In osservanza al quesito del G.E.**, viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

**Immobili: € 175.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 149.000,00 (arrotondato)**

**9.6. Valore dei beni immobili – PREZZO BASE D'ASTA – LOTTO UNICO**

<b><u>CORPO A:</u> APPARTAMENTO, ANNESSA CANTINA E POSTO AUTO AD USO ESCLUSIVO</b>
<b>VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>
<b>€ 175.000,00</b>



**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni immobili 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.**

## 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Trattasi nel caso specifico di immobili Non locati.

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Dai sopralluoghi eseguiti, si può con certezza dedurre che l'unità immobiliare abitativa allo stato attuale non ha le caratteristiche organiche e tipologiche per la divisione in più lotti. In merito al posto auto ad uso esclusivo, come espressamente indicato nell'atto di provenienza, si ribadisce che all'unità immobiliare abitativa principale è compreso l'uso esclusivo del posto auto suddetto.

## 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

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

\*\*\*\*\*

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 11 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.

\*\*\*\*\*

Basiglio (MI), lì 14 Luglio 2021

Il Perito Estimatore  
Arch. Franco Angelico



### ALLEGATI:

- 1) N. 1 visura storica catastale
- 2) N. 1 planimetria catastale
- 3) estratto di mappa
- 4) ispezione ipotecaria per immobile
- 5) copia atto provenienza
- 6) doc. acquisita accesso atti Comune Cornaredo (MI)
- 7) mail PEC richiesta e riscontro Agenzia delle Entrate di Milano
- 8) mail richiesta e riscontro oneri condominiali
- 9) documentazione fotografica

