

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G.E. 1054/20 + 151/21**

*(omissis)*

contro:

*(omissis)*

Intervenuti: **CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A.** – C.F.: 00060550050

Giudice della procedura: **dott. Giacomo PURICELLI**

Custode: **avv. Chiara DOGLIANI**



## **RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO:**

**Abitazione al piano Terreno con giardino pensile e vani cantina**

**siti in CORNAREDO (MI) via Giovanni PASCOLI, 1**

## INDICE SINTETICO

**Dati Catastali** (ved. anche **allegato 2**):

### **Lotto UNICO**

Beni in CORNAREDO (MI): via Giovanni PASCOLI, 1

Categoria: **A/3** – Abitazione di tipo economico

Dati Catastali: **Foglio 3, Mappale 1021, Subalterno 3.**

**Stato occupativo** (ved. **allegato 10**):

Dal sopralluogo – 19-11-2021 - è emerso che l'immobile è utilizzato dal solo debitore esecutato.

L'Agenzia delle Entrate ha riferito in data 15-11-2021 che dall'Anagrafe Tributaria a nome dei debitori esecutati non risultano atti aventi ad oggetto l'immobile pignorato (**allegato 10**).

**L'immobile pignorato è dunque da ritenersi libero** fatto salvo diverso parere dell'Ill.ma S.V. o del Custode.

**Proprietari:**

*(omissis)*

**Entrambi i suddetti si sono dichiarati rispettivamente celibe e nubile all'atto di acquisto del bene pignorato.**

**Prezzo della quota di 1/1 di proprietà da libero: Euro 109.000,00.=**

*(segue)*

## LOTTO Unico

Appartamento al piano Terreno con giardino pensile e locali cantina  
siti in Cornaredo (MI) via Giovanni PASCOLI, 1

### 1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI – allegato 2)

#### LOTTO UNICO

##### 1.1. Descrizione catastale dei beni (ved. anche [allegato 2](#)):

**Comune di Cornaredo (MI):** via Giovanni Pascoli, 1:

**Appartamento al piano terreno** composto da soggiorno/cottura, camera e bagno **con annesso cortile esterno** ed annessi **vani cantina al piano interrato** collegati tra loro da scala interna all'appartamento, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Cornaredo** (MI) come segue: **Foglio 3, Mappale 1021, Subalterno 3**, VIA GIOVANNI PASCOLI n. SC Interno 3 Piano T-S1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza vani 3,5, Superficie Catastale Totale 67 mq., Totale Escluse aree scoperte 61 mq., Rendita 361,50.

**Coerenze a corpo da Nord in senso orario dell'appartamento e cortile al piano terreno** (\*): proprietà di terzi, vano scala e disimpegno comuni, proprietà di terzi, proprietà di terzi al mappale 47, proprietà di terzi al mappale 44 (via Guido Gozzano).

**Coerenze a corpo da Nord in senso orario dei vani cantina al piano interrato** (\*): vano scala comune, disimpegno comune, proprietà di terzi, terrapieno.

##### **Attualmente intestato a:**

- **(omissis)** – Proprietà per 1/2;
- **(omissis)** - Proprietà per 1/2.

##### **In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:**

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/01/2007 Pratica n. MI0020134 in atti dal 11/01/2007;
- COSTITUZIONE del 10/01/2006 Pratica n. MI0009811 in atti dal 10/01/2006 COSTITUZIONE (n. 90.1/2006).

\* \* \* \* \*

*Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.*

(\*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, tutti allegati al presente elaborato peritale – allegati 5.1), 5.2) e 7).

\* \* \* \* \*

## 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

*(omissis)* - Proprietà per 1/2;

*(omissis)* - Proprietà per 1/2.

Entrambi i suddetti si sono dichiarati rispettivamente celibe e nubile all'atto di acquisto del bene pignorato.

**Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** nulla da segnalare.

\* \* \* \* \*

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cornaredo (MI);

Fascia/zona: centrale.

Principali collegamenti pubblici: vari.

Collegamento alla rete autostradale: comodo.

### 2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche [allegato 3](#)) Documentazione fotografica.

Come si evince dalla fotografia aerea allegata – [allegato 4](#)) – la palazzina in cui è ubicato il bene di cui trattasi è posta a circa Km. 19 a Ovest di piazza Duomo del capoluogo ed a circa 300 ml. dal centro cittadino.

Trattasi di zona prevalentemente connotata da costruzioni di edilizia estensiva.

Il condominio cui, tra l'altro, appartiene il bene in esame si sviluppa su un lotto di forma rettangolare con ingresso pedonale da via Pascoli e carraio da via Gozzano.

Trattasi di fabbricato di recente costruzione – 2004/2007 - di n. 2 piani fuori terra oltre al piano interrato in cui si trovano le autorimesse ed i vani cantina.

La maggior parte dell'area scoperta che circonda il fabbricato è destinata a giardini pensili degli appartamenti del piano terreno.

Il fabbricato risulta costruttivamente realizzato in struttura intelaiata il calcestruzzo armato con orizzonti in latero-cemento e paramenti esterni in laterizio a cassa vuota e questi ultimi rivestiti in intonaco per esterni.

Il tetto è a spioventi su struttura lignea.

Le finiture degli spazi comuni sono di tipo economico.

L'appartamento pignorato si trova al piano terreno ed è composto da un locale ingresso/cottura/soggiorno, un disimpegno, un bagno ed una camera ed è circondato da giardino pensile.

Dal locale soggiorno suddetto, tramite scala a chiocciola del tipo prefabbricato leggero si possono raggiungere i vani cantina, **non abitabili**, posti al piano interrato sottostante.

Detti vani cantina non abitabili si possono raggiungere anche tramite percorso e scala condominiali.

Al piano terreno le finiture sono prevalentemente in piastrelle ceramiche (pavimenti di soggiorno e bagno con rivestimento ceramico anche la parete del lato cottura e le pareti del bagno) mentre il pavimento della camera e del disimpegno è in parquet incollato posato in diagonale.

Le finestre sono il finitura legno naturale dotate di vetri a taglio termico e maniglie in alluminio finitura ottone lucido con persiane lignee della stessa finitura legno naturale.

I termosifoni sono in ghisa verniciata con termo-arredo detto a "spalliera" nel bagno.

In bagno sono presenti lavabo, vaso, bidet e vasca in metacrilato con rubinetti monomiscelatori finitura cromata.

I punti elettrici sono in moduli e coprinterruttori in resina termoindurente color antracite.

Le pareti delle stanze sono in parte tinteggiate in bianco ed in parte finite con spatolature di vari colori con effetti madreperlato.

Il giardino pensile che circonda l'appartamento è sistemato prevalentemente a prato.

I locali cantina al piano interrato risultano impropriamente utilizzati come ambiente abitativo ma ciò non è consentito.

Le porte interne sono in legno tamburato verniciato grigio chiaro, una a pacchetto, una a scomparsa ed una a battente con maniglie in alluminio finitura ottone lucido.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda per uso sanitario sono prodotti da caldaia murale a gas posta esternamente ai locali.

E' presente l'impianto di condizionamento dell'aria del tipo a split.

L'altezza netta interna degli ambienti al piano terreno è di circa ml. 2,70 ed al piano cantine di ca ml. 2,40.

Lo stato di manutenzione è nel complesso buono ad eccezione di alcune usure delle finiture esterne delle finestre e del termosifone della camera da letto.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

### **2.3 Caratteristiche descrittive interne:**

Ved. più sopra.

#### 2.4 Breve descrizione della zona - (allegato 4)

Centrale residenziale.

#### 2.5 Certificazioni energetiche (allegato 13):

Risulta APE registrato – Classe D - allegato 13);

#### 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Reperate nella pratica comunale di agibilità – allegato 15.1).

#### 2.7 Certificazioni di idoneità statica

Reperita nella pratica comunale di agibilità – allegato 15.1).

### 3 STATO OCCUPATIVO (ved. allegato 10)

#### 3.1 Detenzione del bene:

Dal sopralluogo – 19-11-2021 - è emerso che l'immobile è utilizzato dal solo debitore esecutato.

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate ha riferito in data 15-11-2021 che dall'Anagrafe Tributaria a nome dei debitori esecutati non risultano atti aventi ad oggetto l'immobile pignorato (allegato 10)).

**L'immobile pignorato è dunque da ritenersi libero** fatto salvo diverso parere dell'Ill.ma S.V. o del Custode.

### 4 PROVENIENZA – allegati 9)n.

#### 4.1 Attuali proprietari:

**Allegati 9.1.1) e 9.1.2):**

*(omissis)* - Proprietà per 1/2;

*(omissis)* - Proprietà per 1/2.

In base ad **atto di compravendita** in data 9-9-2014 Rep. 7199/5587 Notaio Giulio GRILLI di Milano a favore dei suddetti esecutati contro *(omissis)* - trascritto a **Milano 2 in data 16-9-2014 ai nn. 81682/56259**; in detto atto gli acquirenti suddetti si sono dichiarati rispettivamente celibe e nubile – **Allegati 9.1.1) e 9.1.2).**

#### 4.2 Precedenti proprietari:

**Allegato 9.2):**

**Atto di compravendita** in data 29/3/2006 Numero di repertorio 16150/9633 Notaio Raffaella CAPUTO di Milano a favore di **(omissis)** – contro **(omissis)** - trascritto a **Milano 2 in data 07/04/2006 nn. 54197/27344**; in detto atto gli acquirenti suddetti hanno dichiarato trovarsi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni – **allegato 9.2)**.

**Allegati 9.3.1), 9.3.2) e 9.3.3):**

**Atto di compravendita** in data 17/3/2004 Numero di repertorio 12931/7284 Notaio **(omissis)** a favore di **(omissis)** – contro **(omissis)** - trascritto a **Milano 2** in data 25/03/2004 nn. 40624/20363 – **allegati 9.3.1) e 9.3.2)**

**OSSERVAZIONI:** su detto atto 17/3/2004 risultano indicate e trascritte quote di proprietà dei beni compravenduti non coerenti con le verifiche ipo-trascrizionali effettuate dalla scrivente in base al mandato in quanto al momento della suddetta vendita 17/3/2004 **il bene compravenduto risultava per un mezzo di proprietà in comunione legale della Signora (omissis), vedova di (omissis), e per metà alle eredi del suddetto (omissis)** (si vedano la trascrizione dell'atto di assoggettamento di beni al regime della comunione legale ai sensi del II comma dell'art. 228 della Legge 19-5-1975 n. 151 in data 11-1-1978 rep. 27165/6620 Notaio Guido Roveda di Milano – **allegato 9.5)** – nonché la trascrizione della denuncia di successione vs il suddetto *de cuius* - – **allegato 9.4).**

Conseguentemente, ancorché sostanzialmente, con l'atto 17/3/2004, sia stata ceduta a **(omissis)** l'intera proprietà dei beni, le rispettive quote di proprietà delle cedenti riportate in atto e nella trascrizione non corrispondono con le risultanze ipotecarie.

Sul punto la scrivente ha contattato il Notaio **(omissis)** che ha prodotto la RELAZIONE qui **allegato 9.3.3).**

#### 4.3 Precedenti proprietari – ante ventennio:

**Allegato 9.5):**

**Trascrizione in data 13-2-1978 ai nn. 8915/7923** dell'atto di assoggettamento di beni al regime della comunione legale ai sensi del II comma dell'art. 228 della Legge 19-5-1975 n. 151 in data 11-1-1978 rep. 27165/6620 Notaio Guido Roveda di Milano – allegato 9.5) – **allegato 9.5).**

Sul punto si **OSSERVA** che nei certificati notarili in atti – qui **allegati 1.3.1) e 1.3.2)** – è riportato che le suddette **(omissis)** risultassero proprietarie per titoli anteriori al ventennio senza tuttavia indicarne gli estremi dell'atto a favore del *de cuius*.

Verificato come sopra riportato che effettivamente la successione contro il *de cuius* Sig. **(omissis)** si è aperta in data 2-9-1978 e che la quota della Signora **(omissis)** sia stata acquistata con il suddetto atto del 11-1-1978, e dunque ante ventennio, la scrivente ritiene di poter soprassedere da ulteriori accertamenti dato altresì atto che dalle ispezioni ipotecarie qui allegate (**allegati 1.2.4), 9.7) e 9.8))** - e facenti stato dal 1973 al 14-3-22, il bene risulterebbe acquistato dal *de cuius* **(omissis)** in data anteriore al 1973.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – **allegati 1)n.**

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, trascritto in data 21-12-2020 ai nn. 147782/94755 e successivo pignoramento trascritto in data 14-4-2021 ai nn. 51114/34544, i beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MI-

LANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, così come risulta dai certificati notarili relativi ai competenti registri catastali e immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione dei suddetti pignoramenti rilasciati in data 15-1-2021 e 13-5-2021 dal Notaio Alessandro CABIZZA di Milano depositati sul PCT il 21-1-2021 e 17-5-2021 nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 e visure catastali effettuate dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, riportate in ordine cronologico di presentazione:

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

### **. Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

### **. Misure Penali**

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

### **. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie**

Risulta SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA per COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO a rogito Notaio CAPUTO RAFFAELLA in data **17/03/2004** Rep. 12931 – qui **allegato 9.9)**;

Risulta **atto di identificazione dell'area oggetto di sfruttamento totale della volumetria** prevista dalle Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale al tempo vigente a rogito Notaio Guido Roveda di Milano in data 27-10-1977 Rep. 26280 trascritto il 24-11-1977 ai nn. 48839/40618 - **allegato 9.6)**.

### **• Altre limitazioni d'uso:**

Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali e nel Regolamento di Condominio - ancorché qui solo parzialmente allegati – il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto;

Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico** e di **tutela in generale** cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

## **5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura**

### **5.2.1 Iscrizioni**



Iscrizione ipoteca volontaria in data 16-9-2014 ai nn. 81683/13941 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. con sede in Asti – C.F.: 00060550050 - contro i sig.ri **(omissis)** – in forza di atto a rogito dott. Giulio GRILLI di Milano in data 9-9-2014 rep. 7200/5588 a garanzia del complessivo importo di Euro 300.000,00.= di cui Euro 150.000,00.= per capitale.

### 5.2.2. Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data 21-12-2020 ai nn. 147782/94755, a favore di **(omissis)** contro il sig. **(omissis)** - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80188650156 - in data 12-10-2020, rep. n. 12582, per l'importo di Euro 3.321,38.= oltre a successivi interessi e spese.

Trascrizione pignoramento in data 14-4-2021 ai nn. 51114/34544, a favore di **(omissis)** contro la Sig.ra **(omissis)** - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 81014130025 - in data 7-2-2021, rep. n. 36, per l'importo di Euro 3.568,68.= oltre a successivi interessi e spese.

### 5.3 Altre trascrizioni

Non ne risultano nel ventennio in esame.

### 5.5 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da segnalare

## 6 CONDOMINIO - allegati 12.n)

Il Condominio amministrato da Studio dr Biazzo Alfredo che ha fornito le informazione che seguono **(allegati 12.n)**:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:-----

Millesimi di riscaldamento:-----

#### 6.1 Spese di gestione condominiale

Ca. Euro 1.500/anno -(**allegato 12.1**)

Risultano arretrati per ca Euro 3.045,13.= (**allegato 12.1**)

#### 6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Ved. Regolamento di Condominio **allegato 12.2**);

#### 6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Regolarità edilizia – **allegati 15.n**).

**7.1** Il Comune di Cornaredo, su richiesta di visura della scrivente, ha sottoposto alla visura i seguenti

fascicoli:

**1. Pratica di costruzione edile n. 32/04** Prot. 3120 del 13-2-2004 – Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 4.3 L.R. 22/99 presentata da *(omissis)* per **costruzione di palazzina civile e box pertinenziali previa demolizione di capannone e fabbricato accessorio esistente** da eseguirsi sull'area/immobile sito in Cornaredo via Gozzano Guido n. 4 ed identificato catastalmente al N.C.E.U./N.C.T. al Fg. 3 mapp. 47 -39 - **allegato 15.3**);

**2. Variante alla pratica di costruzione edile n. 32/04** Prot. 6181 del 28-3-2007 – Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli artt. 41 e 42 L.R. 12/2005 presentata da *(omissis)* per opere interne da eseguirsi sull'area/immobile sito in Cornaredo via Gozzano Guido n. 4 ed identificato catastalmente al N.C.E.U./N.C.T. al Fg. 3 mapp. 1021 Sub. Da 1 a Sub. 16 - **allegato 15.2**); risulta nulla osta del tecnico comunale in data 5-4-1007 (pag. 7 dell'**allegato 15.2**);

**3. Certificato di agibilità** Prot. 19252/6/3 rilasciato in data 14-11-2007 a*(omissis)* tra l'altro, visto il Nulla Osta del tecnico comunale - **allegato 15.1**);

\* \* \* \* \*

Con stretto riferimento alla sola unità oggetto del pignoramento, effettuati rilievi a campione dello stato dei luoghi e confrontate dette risultanze con le misure riportate sui disegni allegati alla pratica edilizia di variante – **allegato 15.2**) alle pagg. 28, 30 e 41 – si rileva una generale corrispondenza tra quanto ivi rappresentato e dette misure pur tuttavia con lievi scostamenti.

Indicativamente la camera da letto misura ca mq. 13,69 e dunque è inferiore ai mq. 14,00 per essere utilizzata come camera doppia ed il disimpegno risulta di larghezza cm. 1,16 anziché 1,20 per consentire la rotazione di una carrozzina per disabili.

Vi sono inoltre differenze più evidenti.

La scala a chiocciola di collegamento con la cantina ha diametro cm. 120 anziché cm. 130 e non risponde ai requisiti previsti dal Manuale Tecnico del Regolamento di Igiene;

Le dimensioni delle bocche di lupo di aerazione del piano cantinato sono differenti.

Inoltre al piano cantinato (non utilizzabile come ambiente abitativo ma solo come ripostiglio/deposito) è presente un bagno non autorizzato oltre alla presenza di termosifoni in ambienti non abitabili e peraltro non adeguatamente termicamente isolati dal terrapieno e da adeguato vespaio aerato sotto il pavimento (a vista la scrivente non ha individuato le bocchette di aerazione).

\* \* \* \* \*

In relazione a quanto sopra indicativamente esposto e fatti salvi ulteriori più precisi rilievi **l'immobile non risulta pienamente conforme agli elaborati comunali di progetto da ultimo presentati.**

Il bagno dovrà essere rimosso per mancanza di isolamento termico e dovrà essere altresì rimosso l'impianto di riscaldamento.

La scala a chiocciola dovrà essere adeguata oppure non la si utilizza e per accedere ai vani cantina si utilizzerà la scala condominiale.

Quanto alle bocche di aerazione occorre effettuare una verifica aggiornando i disegni comunali.

Per dette difformità la scrivente procederà a dedurre una quota a forfait pari ad un **ulteriore riduzione del 2% sul valore commerciale del bene** in analogia a quanto effettuato per altre procedure.

## 7.2 Vincoli

L'immobile *de quo* non risulta sottoposto a vincolo culturale diretto di cui alla disciplina del **D.Lgs. 42/2004**.

## 7.3 Conformità urbanistica:

Ved. quanto sopra detto al **punto 7.1** Regolarità edilizia.

La destinazione d'uso residenziale dell'immobile è ammissibile.

## 7.4 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo sono coerenti con le misure rilevate in scala dall'allegata planimetria catastale – **allegato 7**) – ancorché vi siano lievi differenze nelle misure.

Dal punto di vista della rendita si ritiene che, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e le planimetrie **si possano ritenere conformi allo stato di fatto**.

**N.B.:** La valutazione tecnica effettuata nel presente **CAPITOLO n. 7** è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. **Nel caso in esame si usa la superficie catastale.**

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale/catastale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
--------------	-----------	--	--------	---------------------------------

Abitazione e cantina	Mq.	67,00	1	67,00
		<b>TOTALE</b>		<b>67,00</b>

## 9 STIMA – allegati 14.n)

### 9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale avvenuta personalmente in data 19-11-21 alla presenza del Custode personalmente nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore 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 – allegati 14.n).

**AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI/GEPOI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

1° semestre 2021 – dà quotazioni attestate tra Euro 1.000/1.300 al mq. per le abitazioni economiche in normale stato conservativo e quindi un **valore medio pari ad Euro 1.150/mq.**– **allegato 14.1)**;

**PiùPrezzi** (Camera di Commercio Milano Monza Brianza e Lodi):

Quotazioni 2° semestre 2021 attestate tra Euro 1.300/1.800 al mq. per gli appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio quindi un **valore medio pari ad Euro 1.550/mq** - **allegato 14.2)**;

**Borsino Immobiliare** :

Quotazioni medie ad **Euro 1.615/mq.** - (minimo Euro 1.431/ max Euro 1.800) - **allegato 14.3)**;

La scrivente ritiene che il valore parametrico da adottare sia pari ad **Euro 1.800,00/mq.** ne consegue che il più probabile valore di mercato risulta il seguente:

### 9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione e cantina	A3	67,0	€ 1.800,00	€ 120.600,00
				<b>€ 120.600,00</b>

### 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 peri-

to

• VALORE LOTTO UNICO	€ 120.600,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.030,00
• Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative: ulteriore 2% a forfait	€ 2.400,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio - solo mera somma costi biennio	€ 3.045,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b>€ 109.125,00</b>
arrotondato	<b>€ 109.000,00</b>

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni.

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

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile.

## 12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Da quanto esaminato non ricorre il caso.

## 13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegati 1.3.n**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

La scrivente dichiara di provvedere ad inviare via e.mail il presente elaborato peritale al debitore esecutato, via posta ordinaria alla debitrice esecutata e via mail ai creditori/intervenuti ed al Custode prima del deposito nel fascicolo di causa.

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 ringraziamenti ed ossequi



Milano, 16-3-2022

l'Esperto Nominato  
dott. arch. Vincenza Nardone



(segue: **ELENCO ALLEGATI**)

## ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità pregiudizievoli.pdf
-  1.2.1) Ispezione ipotecaria per soggetto esecutato.pdf
-  1.2.2) Ispezione ipotecaria per soggetto esecutata.pdf
-  1.2.3) Ispezione ipotecaria per immobile pignorato.pdf
-  1.2.4) Ispezione ipotecaria de cuius.pdf
-  1.2.5) Ispezione ipotecaria moglie de cuius.pdf
-  1.2.5) Ispezione ipotecaria società immobiliare.pdf
-  1.3.1) Certificato notarile esecutato.pdf
-  1.3.2) Certificato notarile esecutata.pdf
-  2) Identificativi catastali per la vendita.pdf
-  3) Documentazione fotografica.pdf
-  4) Fotografi aeree.pdf
-  5.1) Estratto mappa catastale.pdf
-  5.2) Estratto mappa catastale con indicazione bene.pdf
-  6) Elaborato planimetrico subalternazione.pdf
-  7) Planimetria catastale.pdf
-  8.1.1) Visura Storica Catasto fabbricati Fg.3 Mapp. 1021 Sub. 3 A3 pignorato.pdf
-  8.1.2) Visura storica Catasto Fabbricati Fg. 3 Mapp. 739 Capannone.pdf
-  8.2.1) Visura storica Catasto Terreni Fg. 3 Mapp 1021.pdf
-  8.2.2) Visura storica Catasto Terreni Fg. 3 Mapp. 739.pdf
-  9.1.1) Titolo provenienza debitori.pdf
-  9.1.2) Trascrizione titolo provenienza ai debitori.pdf
-  9.2) Nota Trascrizione AttoCPV 2006 a favore danti causa esecutati.pdf
-  9.3.1) Compravendita 17-3-2004 Favore Galileo immobili s.r.l.
-  9.3.2) Nota Tras Compravendita 17-3-2004 Favore Galileo immobili s.r.l.
-  9.3.3) Relazione Notaio
-  9.4) Nota Trascrizione Denuncia Successione 1980.pdf
-  9.5) Nota Tras 1978 Comunione legale dei beni art. 228 c. 2 L. 151-75 .pdf
-  9.6) Atto Pertinenza Volumetria 1977 Mapp. 45, 46 e 47.pdf
-  9.7) Acquisto de cuius altri beni 1977.pdf
-  9.8) Vendita de cuius altri beni 1974.pdf
-  9.9) Costituzione diritti reali a titolo oneroso 2004.pdf
-  9.10) Nota Tras Accettazione tacita eredità moglie de cuius.pdf
-  10) Risposta Agenzia Entrate NO Affitti.pdf
-  11.1) Risposta Anagrafe Cornaredo.pdf
-  11.2) Risposta Anagrafe Milano.pdf
-  12.1) Riferimento Amministrazione Condominio.pdf
-  12.2) Regolamento Condominio.pdf
-  13) APE\_1508700005314.pdf
-  14.1) Quotazioni immobiliari O.M.I. Agenzia delle Entrate Geopoi.pdf
-  14.2) Quotazioni immobiliari PiùPrezzi Camera di Commercio Milano.pdf
-  14.3) Quotazioni immobiliari Borsino Immobiliare.pdf
-  15.1) Agibilità.pdf
-  15.2) Variante finale D.I.A. Prot. 6181 del 28-3-2007.pdf
-  15.3) P.E. 32-2004 del 13-2-2004 e integr.1-3-2004.pdf