

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **350/2013**

Giudice: Dott. ssa Scirpo
Custode Giudiziario: SIVAG S.p.A.

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Nicola Niccoli

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 8797

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 9970

C.F. NCCNCL66L22F205H – P.IVA N. 11810090156

con studio in Milano – Piazza Castello .n.11

Telefono e fax 02.36510805 - Cellulare: 328.9481820

e-mail: nicola.niccoli@fastwebnet.it

LOTTO A
Bene immobile sito in CORMANO (MI)
Via IV novembre, 46

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Villino** sito in Via IV Novembre, al civico, 46 .

Composto, al piano rialzato, da un ingresso, soggiorno, cucina e un servizio igienico; al piano primo, da un disimpegno, tre camere, un bagno e due balconi; al piano seminterrato, da due locali sgombero e tre ripostigli. L'intero caseggiato è circondato, su quattro lati, da un giardino di proprietà. Annesso alla proprietà è presente un box con accesso da passo carrabile, sempre dal civico, 46. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **228** circa; il box sviluppa una superficie lorda di mq **31** circa.

Identificato in Catasto come segue:

infestazione:

Comune di Cormano (MI)

descrizione:

villino:

Fg. n. 2; Mapp. n. 100 e 101, Sub. 703, Cat A/7; classe 2, consistenza vani 9,5; posto al piano T,1,S1; sup. catastale 228 mq, rendita € 883,14.
 Variazione d'ufficio del 09/11/2015

Coerenze del villino in blocco unico, da nord in senso orario:

Via IV Novembre, prop. di terzi, prop. di terzi, prop. di terzi.

Box:

Fg. n. 2; Mapp. n. 99, Sub. 701, Cat C/6; classe 6, consistenza 25 mq; sup. catastale 31 mq; posto al piano T; rendita € 85,22.
 Variazione d'ufficio del 09/11/2015

Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:

mapp. 100, mapp. 100, altra unità mapp. 449, altra unità mapp. 449.

LOTTO B
Beni immobili siti in CORMANO (MI)
Via IV novembre, 60

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Magazzino e Box** siti in Via IV Novembre, al civico, 60 .

Composti, al piano seminterrato, da sei locali e dal box; al piano terra (non direttamente comunicante con il piano seminterrato) da un servizio igienico.

Il magazzino sviluppa una superficie lorda di mq **220** circa; il box sviluppa una superficie lorda di mq **16** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Comune di Cormano (MI)

descrizione:

magazzino:

Fg. n. 2; Mapp. n. 107, Sub. 704, Cat C/2; classe 4, consistenza 168 mq, sup. catastale 220 mq; posto al piano T,S1; rendita € 364,41.

Variazione d'ufficio del 09/11/2015

Coerenze del magazzino in blocco unico, da nord in senso orario:

centrale termica e terrapieno mapp. 107, scivolo d'accesso e sub. 703, cortile mapp. 107, cortile mapp. 107.

Coerenze del w.c./deposito sito al piano terra, da nord in senso orario: via IV novembre, scivolo d'accesso, proprietà di terzi, ente comune.

Box:

Fg. n. 2; Mapp. n. 107, Sub. 703, Cat C/6; classe 5, consistenza 16 mq; sup. catastale 16 mq; posto al piano S1; rendita € 46,27.

Variazione d'ufficio del 09/11/2015

Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:

scivolo d'accesso, altra prop., cortile mapp. 107, sub. 704.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LOTTI A e B:

Caratteristiche zona: comparto urbano con vocazione residenziale, strettamente connesso al tessuto urbano comunale, con presenza di pochi servizi primari e secondari nell'immediato. Scarso traffico veicolare.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale.

Servizi offerti dalla zona: la zona è provvista di pochi servizi di urbanizzazione primaria e secondaria a breve distanza. Nel raggio di pochi chilometri sono presenti realtà commerciali, aree a verde attrezzato e assi veicolari di primaria importanza. Si sottolinea che tutti i centri urbani presenti nel circondario gravitano sul capoluogo, distante circa 10 Km. (centro città).

Collegamenti pubblici (Km): autobus di linea extraurbani e metrotranvie collegano il Comune di Cormano con il circondario e il capoluogo. Linea ferroviaria (Ferrovie Nord Milano) con stazione a Cormano.

3. STATO DI POSSESSO DEI LOTTI A e B:

Per quanto concerne i beni siti al civico 46:
Occupati dal debitore _____).

Per quanto concerne i beni siti al civico 60:
Liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DEI LOTTI A e B:

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

4.1.1. Si stima che i costi monetari per la cancellazione delle ipoteche in epigrafe (iscrizione ipoteca), al netto di eventuali oneri professionali, è computabile cad. in €. 267,00, di cui €. 168,00 per imposte ipotecarie, €. 59,00 per imposte di bollo e €. 40,00 per tasse ipotecarie, in ragione di quanto previsto dall'art. 13 c.8 septies della legge n. 40/2007.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria iscritta in data 23 dicembre 2005 ai nn. 194892/52982 in forza di contratto di mutuo del 20 dicembre 2005 a rogito del Notaio Arturo Brienza, repertorio n. 32763/12072 a favore del _____, gravante sulle porzioni immobiliari identificate con il mapp. 107, sub. 703 e 704 del foglio 2. Si rileva annotazione di modifica atto di mutuo presentata il 20 dicembre 2011 ai nn. 145406/25079;

ipoteca legale iscritta in data 08 giugno 2010 ai nn. 71333/16758 a norma dell'art. 77 del DPR 29 settembre 1973 n. 602, a favore di _____, gravante sulla porzione immobiliare identificata con il mapp. 107 subalterno 704 del foglio 2;

ipoteca volontaria iscritta in data 04 aprile 2011 nn. 42225/9238 in forza di contratto di mutuo a rogito del Notaio De Simone Daniela in data 18 marzo 2011, repertorio n. 25081/5688, a favore di _____, gravante sulle porzioni immobiliari identificate con i mappali 100, 101 subalterno 703 e mapp. 99 subalterno 701, tutti del foglio 2; nella nota la Signora _____ viene indicata come debitore ipotecario mentre i Signori _____, sono riportati come debitori non datori;

pignoramento trascritto in data 25 marzo 2013 ai nn. 27993/19354.

4.2.2. Altre trascrizioni: nessuna;

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Nessuna difformità

4.3.1. Conformità catastale: La planimetria catastale del magazzino identificato al mapp. 107, sub. 704 (LOTTO B), non coincide con le modifiche interne apportate e comunque senza la presentazione di regolare autorizzazione presso gli uffici competenti.

5. ALTRE INFORMAZIONI DEI LOTTI A e B PER L'ACQUIRENTE:

Il villino al civico 46, con annesso box, non è soggetto al pagamento di regolari spese condominiali in quanto trattasi di unica proprietà.

Relativamente al magazzino e al box al civico 60, da ricerche effettuate in loco, non sono state individuate le regolari targhette identificative con il nominativo dell'amministratore condominiale. Da conversazione intercorsa con il debitore e alcuni condomini è emerso che attualmente il condominio è amministrato dallo Studio Marchitello – tel. 02.66305483 che non ha evidenziato spese straordinarie deliberate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI DEI LOTTI A e B:

6.1 Attuali proprietari:

Per quanto concerne i beni siti al civico 46:

_____ per l'intera quota proprietaria in forza di atto di compravendita a firma del Dott. De Simone Daniela in data 18.03.2011 n. 25080/5687 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 14/04/2011 ai nn. 42224/24353.

Per quanto concerne i beni siti al civico 60:

_____ per l'intera quota proprietaria in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Arturo Brienza, in data 20.12.2005 n. 32762/12071 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 23.12.2005 ai nn. 194891/99194.

6.2 Precedenti proprietari DEI LOTTI A e B (nel ventennio):

6.2.1 Per quanto concerne i beni siti al civico 46:

Al ventennio la proprietà era dei signori _____ per 3/6 (tre sest) ciascuno.

In data 23 luglio 1997 è deceduta la signora _____ e pertanto la quota di 3/6 è passata al coniuge _____, con dichiarazione di successione registrata a Milano il 23 aprile 1998 ai nn. 4015/98, trascritta presso l'ufficio del Territorio di Milano Circostrizione 2 in data 15 ottobre 2003 ai nn. 149543/90127, successione accettata tacitamente con trascrizione in data 14 aprile 2011 ai nn. 24352/42223;

con atto di donazione in data 15 aprile 1999 a rogito del Notaio Angela Pedone, repertorio n. 83533, trascritto presso l'ufficio del Territorio di Milano Circostrizione 2 in data 11 maggio 1999 ai nn. 43755/30467, il signor _____ la nuda proprietà della quota di 4/6 (quattro sest).

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2 Per quanto concerne i beni siti al civico 60:

al ventennio la proprietà era del signor _____, il quale acquistò in regime di comunione legale dei beni con il coniuge _____, con atto a rogito del Notaio Fortunato Gerbino in data 04 giugno 1980, repertorio n. 8221, trascritto presso l'ufficio del Territorio di Milano Circoscrizione 2 in data 18 giugno 1980, ai nn. 35869/29154;

con atto di vendita in data 11 giugno 1998 a rogito del Notaio Manuela Magaglio, repertorio nn. 2943/148, trascritto presso l'ufficio del Territorio di Milano Circoscrizione 2 in data 16 giugno 1998 ai nn. 47260/34405, le porzioni immobiliari passano a _____

Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE DEI LOTTI A e B:

7.1 Per quanto concerne i beni siti al civico 46:

Le unità immobiliari site al civico 46 sono state edificate anteriormente al 1 gennaio 1967.

Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 12.12.1960 (pratica n. 1290).

Successivamente gli immobili sono stati oggetto di permesso di costruire in sanatoria in data 28.09.2010, prot. gen. 26026 P.E. 62/2010SAN.

In data 09.02.2011 è stata infine presentata una comunicazione d'inizio lavori – attività edilizia libera - C.I.A. - ai sensi dell'art. 6, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 con successiva dichiarazione di conformità impianti e aggiornamento catastale protocollata in data 14 marzo 2011 *(vedasi allegati in calce alla presente relazione)*.

7.2 Per quanto concerne i beni siti al civico 60:

Le unità immobiliari site al civico 60 sono state edificate anteriormente al 1 gennaio 1967 con pratica edilizia n. 1013 del 26.06.1957, certificato di abitabilità rilasciato in data 10.05.1960 e successivo ampliamento con presentazione di domanda di costruzione autorizzata con pratica n. 1375 var. del 05.04.1961 *(vedasi documentazione allegata in calce alla presente relazione)*.

Successivamente gli immobili sono stati oggetto di un cambio di destinazione ed uso senza opere edili da magazzino a box, presentato presso il Comune di Cormano in data 04.05.1998 – protocollo n. 009377. *(vedasi documentazione allegata in calce alla presente relazione)*.

In data 11 maggio 1998, prot. 278274/98, è stata presentata denuncia di variazione per frazionamento e variazione di destinazione d'uso da magazzino a box.

LOTTO A
Descrizione del villino e del box siti in
via IV novembre 46

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Villino e annesso box sito in Via IV Novembre, 46 a Cormano (MI) - zona "Ospitaletto", disposto su tre livelli e composto da un locale soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due bagni, due balconi, due locali sgombero (taverna attrezzata con angolo cottura e camino), tre ripostigli (di cui uno adibito a servizio igienico completo di doccia e sanitari, uno adibito a locale caldaie, completo di pilozzo e angolo lavanderia e un altro ricavato nel sottoscala) e scala d'accesso ai piani, oltre a un giardino di proprietà.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale lorda di mq 228. L'unità immobiliare ha un'altezza interna media di circa 2,85 cm ad eccezione dei locali posti al piano seminterrato che hanno un'altezza media di 2,45 cm.

Completa il lotto un'autorimessa privata e ad uso esclusivo posta all'interno della proprietà, completa di accesso carrabile e pedonale (distinti e separati) e con altezza media di 2.60 cm.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano T,1,S1					
Villino	228	1	228	Nord/Sud/est/ov est	ristrutturato
Totale	228		228		
			Arr.228		
Totale			228 Arr.		

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano T					
Box	31	1	31		ristrutturato
Totale	31		31		
			Arr. 31		
Totale			31 Arr.		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: cls armato e forati o doppio uni Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: laterocemento Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: di tamponamento, con intonaco e tinteggiatura per esterni (cappotto coibente esterno con interposta lana di roccia) Condizioni: Ottimamente conservata nelle facciate Si riferisce limitatamente a: corpo unico
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falda
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno laccato. Condizioni ottime.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno e vetrocamera Condizioni: ottime. Protezioni esterne: persiane in legno trattato e inferriate Condizioni ottime Basculante in acciaio inox nel box Condizioni ottime
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura, gesso e varie mani di pittura; lo stato dei plafoni è ottimo
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + tinteggiatura; lo stato delle pareti è ottimo
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, materiale: gres in tutta pasta / ceramica ubicazione: cucina, materiale ceramica su un lato

<i>Pavimenti :</i> <i>(componente edilizia):</i>	ubicazione: zona notte e disimpegno materiale : parquet ubicazione: zona giorno, cucina, taverna, ripostigli, bagni materiale: ceramica e gres in tutta pasta ubicazione: scala di accesso ai piani materiale: pietra naturale levigata e lucidata ubicazione: box materiale: gres antigelivo
<i>Portone di ingresso</i> <i>(componente edilizia):</i>	tipologia: n. 2 porte blindate (accesso principale e accesso diretto al piano S1).
<i>Antenna collettiva</i> <i>(componente edilizia):</i>	tipologia: autonoma Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: presente
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: caldaia a gas metano per acqua calda e riscaldamento; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute ulteriore impianto di riscaldamento con caldaia a pellet alternativo all'impianto a gas.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, Certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Presente (videocitofono)
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavelli e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionanti Certificazioni: non conosciute Un bagno completo di quattro apparecchi (doccia)
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: presenza di una caldaia a gas e di una a pellet condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute

Certificazione energetica: presente (vedasi certificazione energetica allegata in calce alla presente relazione)

Ascensore(impianto) Non presente

Condizionamento (componente edilizia): Presente ovunque ad eccezione dei bagni e dei locali posti al piano seminterrato.

LOTTO B

Descrizione del magazzino e del box siti in via IV novembre 60

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino e annesso box sito in Via IV Novembre, 60 a Cormano (MI) - zona "Ospitaletto", composto da sei locali oltre all'autorimessa.

Si rileva che la distribuzione degli spazi interni non coincide con quanto riportato sulla planimetria catastale. Sono state erette pareti divisorie in cartongesso a delimitazione di alcuni spazi interni. E' stato inoltre ricavato un bagno all'interno di uno dei locali. Per tali lavori non risultano essere stati presentati i regolari permessi presso gli uffici competenti. (vedasi planimetria allegata in calce alla presente relazione).

Si sottolinea che gli interventi effettuati non hanno comunque aumentato la s.l.p. (superficie lorda pavimento) del cespite.

Si stima che il costo per la rimozione dei manufatti non conformi sia pari a €. 500,00 circa.

Il magazzino sviluppa una superficie catastale lorda di mq 220. mentre il box sviluppa una superficie catastale di 16 mq.

Il magazzino ha un'altezza interna media di circa 2,55 cm mentre il box ha un'altezza media di 2.60 cm.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano T,S1					
Magazzino	220	1	220	Nord/Sud/est/ov est	da ristrutturare
Totale	220		220		
			Arr. 220		
Totale			220 Arr.		

Caratteristiche descrittive:

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano T					
Box	16	1	16		da ristrutturare
Totale	16		16		
			Arr. 16		
Totale			16 Arr.		

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: cls armato e forati o doppio uni Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: cls e laterocemento Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: di tamponamento, con intonaco e tinteggiatura per esterni. Condizioni: ottima conservata nelle facciate Si riferisce limitatamente a: corpo unico
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falda
<i>Infissi interni presenti (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente R.E.I. Condizioni: certificazione scaduta.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: in ferro verniciato con vetri semplici basculante box in acciaio con porta a battente integrata Condizioni: mediocri. Protezioni esterne: inferriate.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e varie mani di pittura lo stato dei plafoni è sufficiente.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + tinteggiatura /cartongesso su telai in acciaio. Lo stato delle pareti è sufficiente.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: ceramica tipo monocottura in bagno condizioni: mediocre stato di conservazione
<i>Pavimenti :</i> <i>(componente edilizia):</i>	ubicazione: ovunque materiale : battuto di cemento, ceramica e gres porcellanato di diversa tipologia, qualità, misura e colore
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in legno a semplice mandata - non blindata - da scale condominiali e porta in ferro (inserita nella basculante del box) anch'essa a semplice mandata.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: non rilevata Condizione: / Certificazione = /
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: non presente condizioni: assente certificazioni: assente
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non funzionante (contratto con società erogazione servizi chiuso), Certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata

<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia. Condizioni: non funzionante (contratto con società erogazione servizi chiuso),
<i>Citofonico (impianto):</i>	presente ma non funzionante
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavelli e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionanti Certificazioni: non conosciute Un bagno completo di lavabo, water e doccia
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: sola predisposizione per impianto caldaia a pellet per riscaldamento condizioni: / Certificazioni: /
<i>Certificazione energetica:</i>	non presente (<i>non richiesta per cespiti di categoria catastale C/2 – magazzini e depositi</i>)
<i>Ascensore(impianto)</i>	Non presente
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	Non presente

STIMA LOTTO A

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

In considerazione dell'avvenuto accesso al bene oggetto della presente perizia, dei prezzi di mercato, relativi alla zona ove è ubicato, alla data della presente stima, della posizione rispetto ai servizi offerti dal Comune e dai riferimenti con cespiti simili aventi analogo destinazione, epoca di costruzione nonché stato di conservazione e manutenzione, e considerato che la quotazione degli immobili della banca dati dell'Agazia del Territorio O.M.I. 1° SEMESTRE 2016 - stima da €. 2200,00/mq a €. 2700,00/mq. il valore degli appartamenti zona "centrale" in ottimo stato di manutenzione, e da €. 1300,00/mq a €. 1400,00/mq il valore dei box nella medesima zona, mentre la rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Cormano zona "centrale" della C.C.I.A.A. indica da €. 1600,00/mq. a €. 2000,00/mq il valore degli appartamenti ristrutturati, e da €. 16.500,00 a €. 19.500,00 il valore dei box nella medesima zona, valori che possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili, si ritiene quanto equo attribuire al bene pignorato, il criterio di stima di seguito illustrato.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Mercato immobiliare,
- Ufficio Tecnico del Comune di Cormano(MI),
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2016, 2° sem. prezzario Imm.re di Milano e provincia,
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agazia del Territorio - 1° semestre 2016.

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villino	228,00	€ 615.000,00	€. 615.000,00
B	Box	31,00	€. 40.000,00	€. 40.000,00
TOTALE				€ 655'000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	16
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 65.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno

8.5. Prezzo base d'asta del lotto A

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€. 589.500,00

STIMA LOTTO B

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

9.1 Criterio di stima

In considerazione dell'avvenuto accesso al bene oggetto della presente perizia, dei prezzi di mercato, relativi alla zona ove è ubicato, alla data della presente stima, della posizione rispetto ai servizi offerti dal Comune e dai riferimenti con cespiti simili aventi analoga destinazione, epoca di costruzione nonché stato di conservazione e manutenzione, e considerato che la quotazione degli immobili della banca dati dell'Agazia del Territorio O.M.I. 1° SEMESTRE 2016 - stima da €. 700,00/mq a €. 850,00/mq. il valore dei laboratori zona "centrale" e da €. 1300,00/mq a €. 1400,00/mq il valore dei box nella medesima zona, mentre la rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Cormano zona "centrale" della C.C.I.A.A. indica da €. 450,00/mq. a €. 650,00/mq il valore dei vecchi capannoni, e da €. 16.500,00 a €. 19.500,00 il valore dei box nella medesima zona, valori che possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili, si ritiene quanto equo attribuire al bene pignorato, il criterio di stima di seguito illustrato.

9.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Mercato immobiliare,
- Ufficio Tecnico del Comune di Cormano (MI),
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2016, 2° sem. prezziario Imm.re di Milano e provincia,
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agazia del Territorio - 1° semestre 2016.

9.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzino	220,00	€ 154'000,00	€. 154'000,00
B	Box	16,00	€. 16.000,00	€. 17.000,00
TOTALE				€ 171'000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10 % per differenza tra

oneri tributari su base catastale e reale e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	18
	- € 17.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

9.5. Prezzo base d'asta del lotto B

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€. 153.900,00

Il perito
Arch. Nicola Niccoli



Milano, 04.04.2017