



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

229/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA: [REDACTED]

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENTUTO:
[REDACTED]

CREDITORE ISCRITTO INTERVENTUTO:
[REDACTED]

DEBITORI: [REDACTED]

GIUDICE: **DOTT. GIUSEPPE FIENGO**
CUSTODE: **SIVAG SPA**

Data nomina: 20/07/2018 - Data giuramento: 27/07/2018

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

del 22/02/2019



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

Arch. Federica Palazzetti

con studio in Milano, Via Fratelli Morelli 31

e-mail: cp@aassociati.net



SOMMARIO

INDICE SINTETICO	2
Lotto 1	3
1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI	4
2.1 Zona.....	4
2.2 Edificio	5
2.3 Beni facenti parte del lotto	6
2.4 Superficie commerciale.....	10
2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)	11
2.6 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili.....	12
2.7 Giudizio di comoda divisibilità	12
3. STATO DI POSSESSO	12
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	12
4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	13
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
5.1 Attuale proprietario	13
5.2 Precedenti proprietari.....	14
6. SITUAZIONE CONDOMINIALE	15
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	15
7.1 Pratiche edilizie	15
7.2 Situazione urbanistica.....	16
7.3 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici	16
8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ	17
8.1 Conformità edilizia.....	17
8.2 Conformità catastale.....	18
8.3 Conformità urbanistica.....	19
9. VALUTAZIONE DEI BENI	19
9.1 Criterio di stima.....	19
9.2 Fonti di informazione.....	19
9.3 Calcolo del valore di mercato.....	22
9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria.....	22
10. ALLEGATI	24



INDICE SINTETICO

LOTTO 1**Corpo A-A1: Appartamento con cantina**

Indirizzo e piano: _____ Cormano, via Raffaello Sanzio 6, piano 5-T, scala B;
 Categoria: _____ appartamento A/3
 Dati Catastali: _____ foglio 3, particella 107, subalterno 69
 Diritto e quota: _____ **piena proprietà per 1/1**
 Stato di possesso: _____ **libero** dal decreto di trasferimento
 Conformità edilizia: _____ **non conforme**
 Conformità catastale: _____ **non conforme**
 Conformità urbanistica: _____ **conforme**
 Superficie comm. lorda: _____ **96,50 m²**

Corpo B: Box

Indirizzo e piano: _____ Cormano, via Caravaggio 6, piano T;
 Categoria: _____ box C/6
 Dati Catastali: _____ foglio 3, particella 107, subalterno 35
 Diritto e quota: _____ **piena proprietà per 1/1**
 Stato di possesso: _____ **libero** dal decreto di trasferimento
 Conformità edilizia: _____ **conforme**
 Conformità catastale: _____ **conforme**
 Conformità urbanistica: _____ **conforme**
 Superficie comm. lorda: _____ **24,00 m²**

Valore di mercato stimato _____ **€ 178.400,00**

Prezzo da libero: _____ **€ 163.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

Prezzo da occupato: _____ **€ 130.000,00**

(al netto di adeguamenti, correzioni alla stima e detrazioni del 20%)



Lotto 1

Sito in Cormano (MI), via Raffaello Sanzio 6 e via Caravaggio 6

Appartamento

con cantina e box

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Corpo A-A1: Appartamento con cantina

- **Dati identificativi:** foglio 3, particella 107, subalterno 69;
- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/3; classe 3; consistenza 5,5 vani; superficie catastale totale 99 m²; rendita € 426,08;
- **Indirizzo e piano:** Cormano, via Raffaello Sanzio 6, piano 5-T, scala B;
- **Intestati:** [REDACTED] nato a [REDACTED] il 14/07/1964 CF [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]; [REDACTED] nata a [REDACTED] il 10/11/1973 CF [REDACTED]
SPNGNN73S50G220I Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED].
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** spazi comuni; spazi comuni e vano scala comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi; altro mappale;
- **della cantina:** spazi comuni; corridoio comune; corridoio comune e altra unità immobiliare proprietà di terzi; spazi comuni.

È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento e sull'atto di provenienza.

Nota: si evidenzia che in visura catastale i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] (sposati in data [REDACTED] a [REDACTED]) risultano in comunione di beni mentre hanno scelto il regime di separazione dei beni con atto del 26/11/2012 n. 82920/29707 a rogito del Notaio Alberto Paleari di Milano.

Corpo B: Box

- **Dati identificativi:** foglio 3, particella 107, subalterno 35;
- **Dati di classamento:** categoria box C/6, classe 6, consistenza 20 m², superficie catastale totale 20 m², rendita € 68,17;
- **Indirizzo e piano:** Cormano, via Caravaggio 6, piano T;
- **Intestati:** [REDACTED] nato a [REDACTED] il 14/07/1964 CF [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]



██████████; ██████████ nata a ██████████ il 10/11/1973 CF ██████████
 ██████████ Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████
 ██████████;

- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da Nord in senso orario del box: scivolo di accesso comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi; altra unità immobiliare proprietà di terzi; area di manovra comune; ente comune.

È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento e sull'atto di provenienza.

Nota: si evidenzia che in visura catastale i coniugi ██████████ e ██████████ (sposati in data ██████████ a ██████████) risultano in comunione di beni mentre hanno scelto il regime di separazione dei beni con atto del 26/11/2012 n. 82920/29707 a rogito del Notaio Alberto Paleari di Milano.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Zona

I beni sono ubicati nel Comune di Cormano (MI) in via Raffaello Sanzio 6 e via Caravaggio 6, in zona periferica Nord a funzione mista, nei pressi del tracciato della Superstrada Statale Milano-Meda e del confine con il Comune di Paderno Dugnano. Il traffico nella zona è normale e i parcheggi sono buoni.

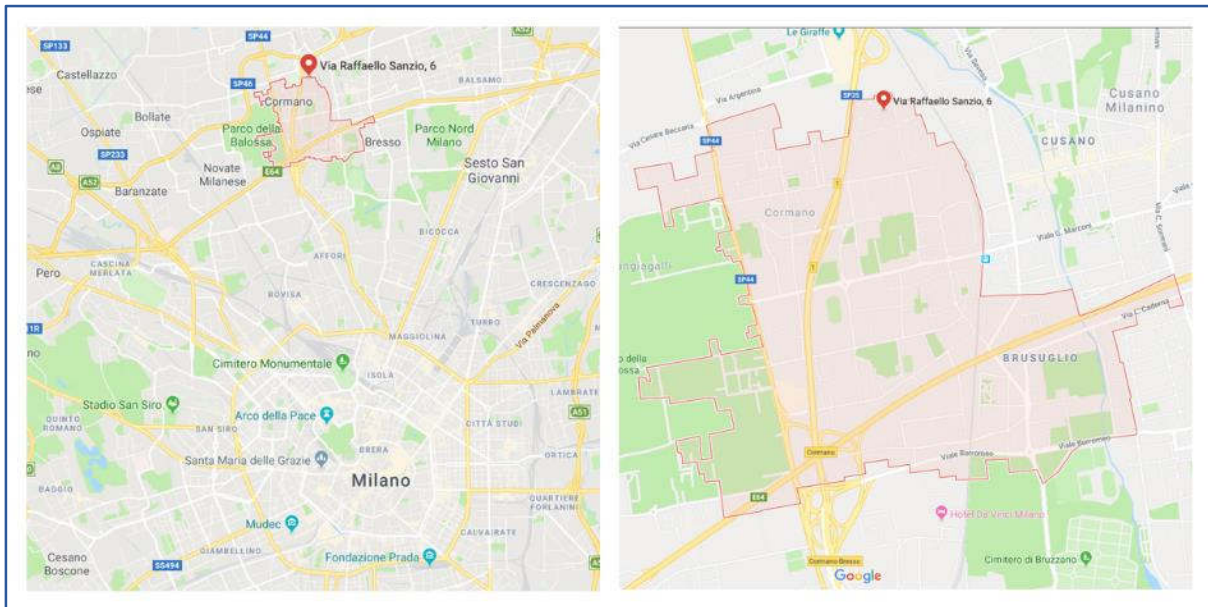


Fig. 1: Inquadramento territoriale rispetto a Milano

Fig. 2: Inquadramento territoriale rispetto a Cormano

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Servizi (nel raggio di 2 km):

Asilo nido, biblioteca, ufficio postale, centro sportivo, farmacie, supermercato, negozi al dettaglio, parco giochi, polizia, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, spazi verdi.

Collegamenti:

Autobus distante 500 m (Linee Atm 705 Cormano – Comasina M3); ferrovia distante 1500 m (Stazione Cormano-Cusano Milanino); imbocco autostradale distante 3 km.

2.2 Edificio

Trattasi di edificio residenziale di 5 piani fuori terra con accesso da strada e dotato di attività commerciali al piano terra e due scale (A e B).

L'ingresso pedonale avviene da via Sanzio 6 mentre l'ingresso carraio avviene da via Caravaggio.

L'edificio di via Sanzio 6/via Caravaggio 6 si presenta in stato manutentivo buono sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.



Fig. 3: Edificio di via Sanzio 6/via Caravaggio 6

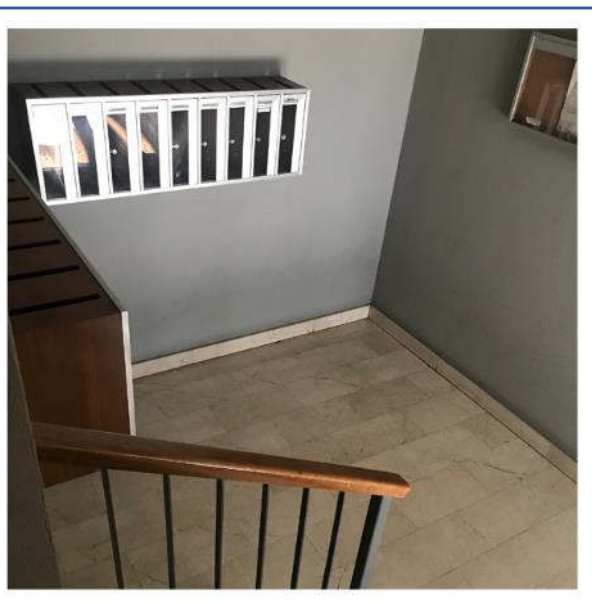


Fig. 4: Spazi comuni

Descrizione dettagliata:

<i>componenti edilizie del complesso immobiliare:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Pareti esterne:</i> coibentazione non conosciuta. Il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato.	Buono
<i>Portone di ingresso:</i> portoncino ad ante battenti in ferro e vetro. Si riferisce al portoncino di ingresso all'edificio.	Buono



<i>Cancello di ingresso:</i> cancello carraio ad ante battenti in ferro. Si riferisce al cancello comune di ingresso agli spazi di manovra comune.	Buono
<i>Pavimentazione esterna:</i> realizzata in pietra a spacco - si riferisce alla pavimentazione degli spazi esterni comuni.	Buono
<i>Pavimentazione esterna:</i> realizzata in battuto di cemento - si riferisce alla pavimentazione degli spazi di manovra comuni.	Normale
<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in marmo - si riferisce alla pavimentazione dell'androne comune e dei ballatoi.	Buono
<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato.	Buono
<i>Scale:</i> rivestite in marmo.	Buono
<i>Manto di copertura:</i> non verificato.	---
<i>impianti:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Citofonico:</i> audio - conformità: non conosciuta.	Normale
<i>Ascensore:</i> presente e funzionante – conformità non conosciuta.	Normale
<i>Elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non conosciuta.	Normale
<i>strutture:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Copertura:</i> a falde non praticabile in c.a.	Normale
<i>Solai:</i> solai in laterocemento.	Normale
<i>Strutture verticali:</i> struttura in c.a.	Normale

2.3 Beni facenti parte del lotto

Corpo A: Appartamento

L'appartamento, nelle planimetrie catastali e comunali, risulta ubicato al piano quinto, fermo restando che il piano terra è considerato al piano dei box e delle cantine (in realtà ubicato al piano sotto strada).

L'appartamento, a cui si accede dalla Scala B, è composto da: ingresso su soggiorno (con balcone) cucina, disimpegno, due camere, due bagni; è con doppio affaccio (Nord e Ovest) su spazi comuni.

L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo.

L'altezza interna totale dei locali è di m 2,70.



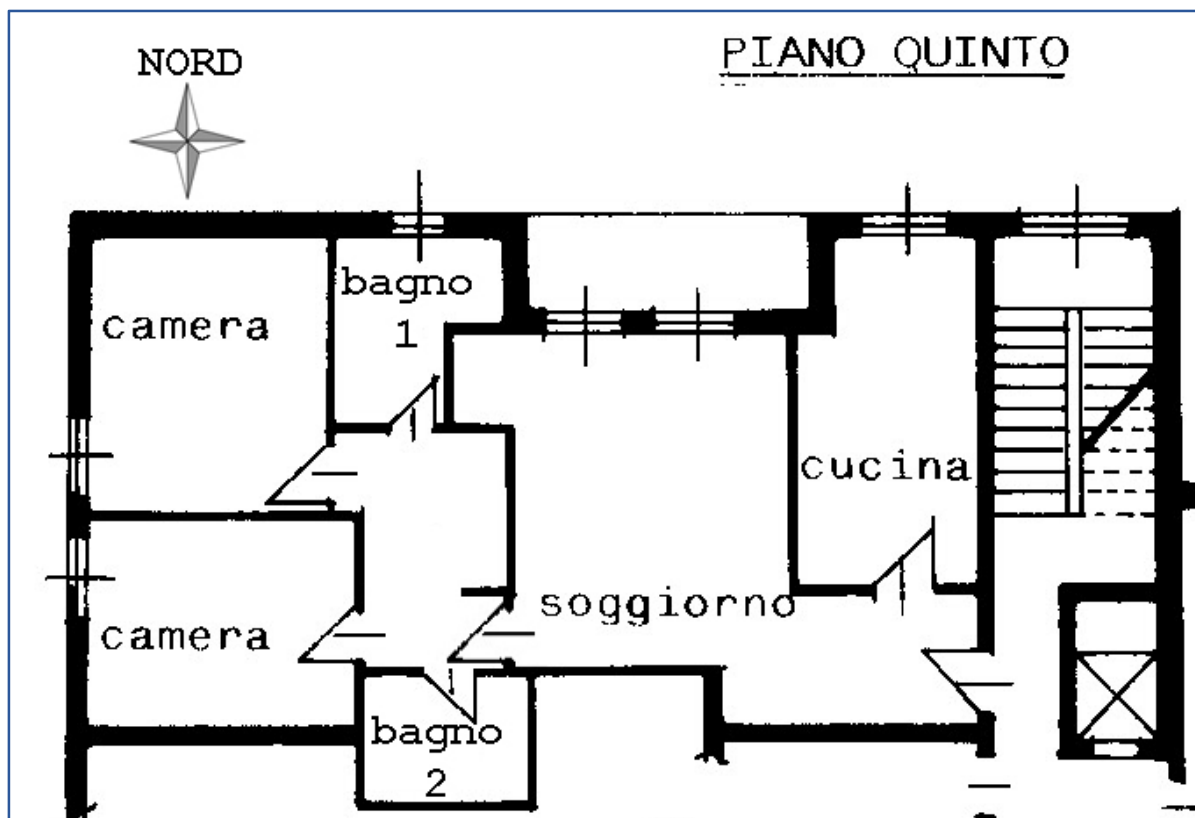


Fig. 5: Schema planimetrico dello stato rilevato dell'appartamento

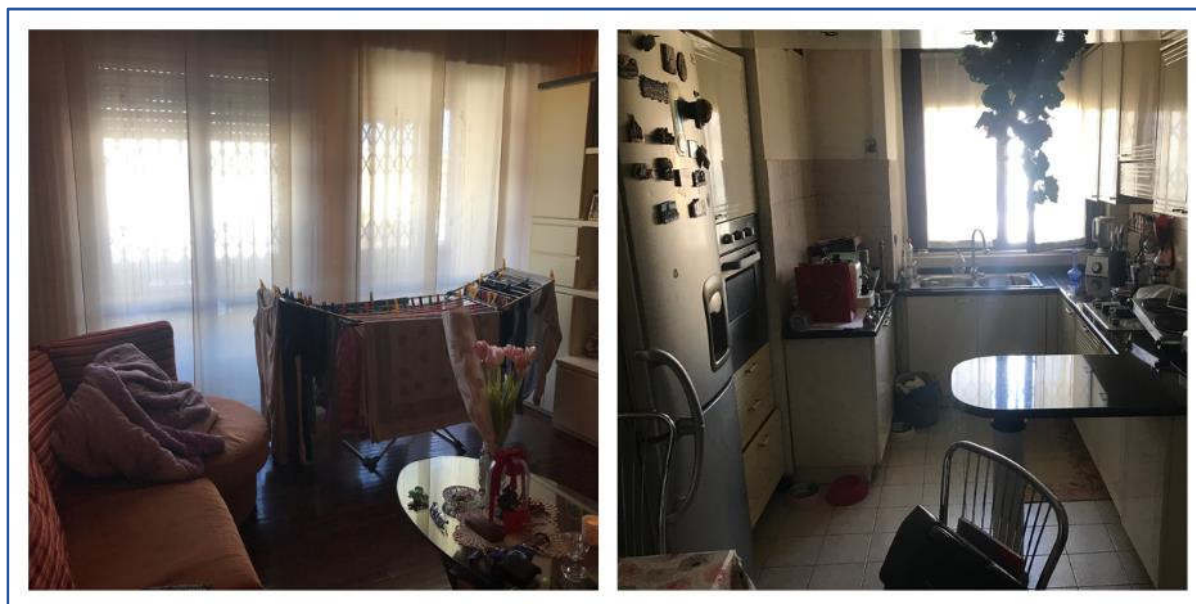


Fig. 6: Soggiorno

Fig. 7: Cucina



Descrizione dettagliata:

	<i>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Ingresso/soggiorno</i>	<i>Portone di ingresso:</i> portoncino ad anta battente in legno rinforzata.	Buono
	<i>Pavimentazione interna:</i> in parquet.	Scarso
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato.	Buono
	<i>Plafoni:</i> intonaco tinteggiato.	Buono
	<i>Infissi interni:</i> anta in legno tamburato.	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente in legno a vetrocamera con avvolgibili in PVC e con grate in ferro antintrusione.	Buono
<i>Cucina</i>	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle di ceramica.	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato e piastrelle di ceramica.	Buono
	<i>Plafoni:</i> intonaco tinteggiato.	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente in legno a vetrocamera con avvolgibili in PVC.	Buono
<i>Disimpegno</i>	<i>Pavimentazione interna:</i> parquet.	Scarso
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato.	Buono
	<i>Plafoni:</i> intonaco tinteggiato.	Buono
	<i>Infissi interni:</i> anta in legno tamburato.	Buono
<i>Camere</i>	Infisso interno: anta a battente in legno tamburato.	Buono
	<i>Pavimentazione interna:</i> in piastrelle di ceramica – si riferisce alla camera fronte Sud.	Normale
	<i>Pavimentazione interna:</i> parquet – si riferisce alla camera fronte Nord.	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato.	Buono
	<i>Plafoni:</i> intonaco tinteggiato.	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente in legno a vetrocamera con avvolgibili in PVC.	Buono
<i>Bagni</i>	<i>Infisso interno:</i> anta a libro in legno tamburato – il coprifilo della porta è staccato – si riferisce al bagno 1 finestrato (lato Nord).	Scarso
	<i>Infisso interno:</i> anta a battente in legno tamburato – si riferisce al bagno 2 cieco (lato Sud).	Buono
	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle di ceramica.	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato e piastrelle di ceramica.	Buono



	<i>Plafoni:</i> intonaco tinteggiato.	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente in legno a vetrocamera con avvolgibili in PVC – si riferisce al solo bagno finestrato (lato Nord).	Buono
<i>Balcone</i>	<i>Pavimentazione esterna:</i> in piastrelle di cotto.	Buono
	<i>Parapetto:</i> in muratura tinteggiata con cordolo in marmo.	Buono
	<i>Elementi oscuranti:</i> tende da sole a rullo in tessuto.	Normale
<i>Impianti</i>	<i>Elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non conosciuta.	Buono
	<i>Termico:</i> impianto autonomo - diffusori: caloriferi in alluminio	Buono
	<i>ACS:</i> impianto autonomo – conformità non conosciuta.	Buono

Corpo A1: Cantina

La **cantina**, nelle planimetrie catastali e comunali, risulta ubicata al piano terra (in realtà è ubicata al piano sotto strada), è costituita da un unico vano della superficie utile di circa 8 m² ed ha un'altezza interna di circa 3,40 m.

La cantina si presenta in stato manutentivo normale.

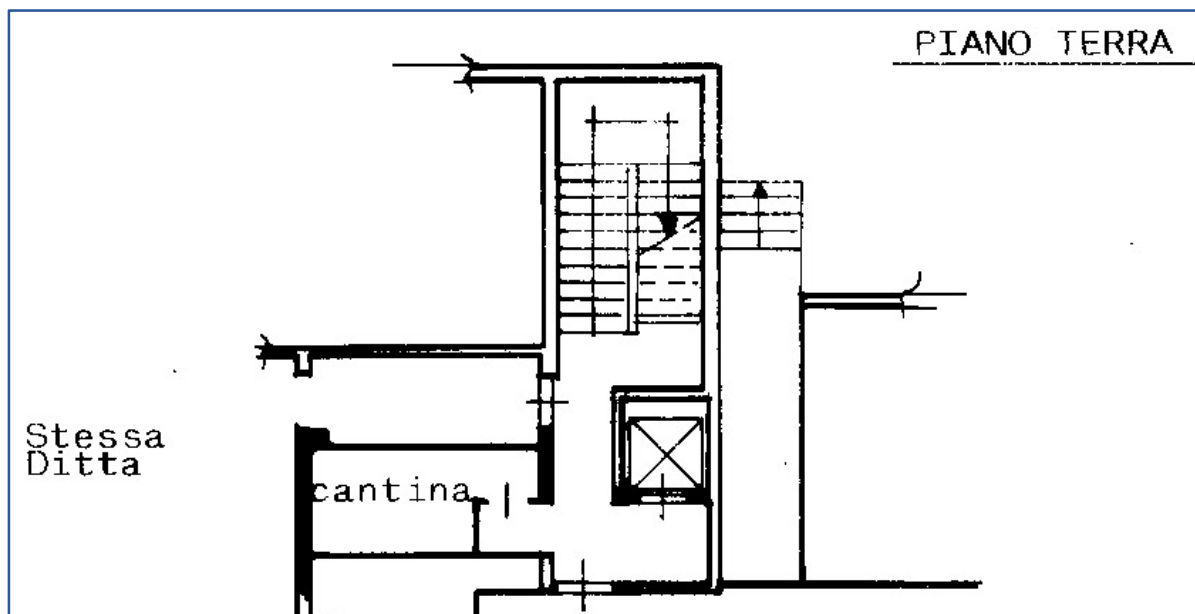


Fig. 8: Estratto planimetria catastale della cantina

Descrizione dettagliata:

<i>componenti edilizie cantina:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Portone di ingresso:</i> anta a battente in ferro.	Normale
<i>Pavimentazione interna:</i> battuto di cemento.	Normale
<i>Pareti:</i> al rustico.	Normale
<i>Plafoni:</i> al rustico.	Normale



impianti:

*stato di
manutenzione*

Elettrico: con canaline esterne - conformità: non conosciuta

Normale

Corpo B: Box

Il **box**, nelle planimetrie catastali e comunali, risulta ubicato al piano terra (in realtà è ubicato al piano sotto strada), è costituito da un unico vano della superficie utile di circa 22 m² ed ha un'altezza interna di circa 2,50 m.



Fig. 9: Spazi di manovra comune

Fig. 10: Box

Il box si presenta in stato manutentivo normale.

Descrizione dettagliata:

componenti edilizie cantina:

*stato di
manutenzione*

Portone di ingresso: portellone basculante in ferro.

Normale

Pavimentazione interna: piastrelle di cotto.

Normale

Pareti: al rustico.

Scarso

Plafoni: al rustico.

Normale

impianti:

*stato di
manutenzione*

Elettrico: con canaline esterne - conformità: non conosciuta

Normale

2.4 Superficie commerciale

Per la misura delle superfici reali (principali, secondarie ed accessorie) in questa sede, viene presa in considerazione la SEL (superficie esterna lorda) ovvero, l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente e desunta dalle planimetrie catastali.



Per il calcolo della "superficie commerciale" si fa riferimento alla **UNI EN 15733:2011** che ha sostituito la **UNI 10750:2005**, ora abrogata, e al **D.P.R. n. 138/98, allegato C**.

La norma **UNI 15733**, per il computo della "superficie commerciale" stabilisce che vadano sommate:

1. Tutte le superfici coperte calpestabili (sup. del pavimento) calcolate al 100%;
2. Gli ingombri di muri divisorii interni non portanti, calcolati al 100%;
3. Gli ingombri in pianta dei muri portanti perimetrali e interni, calcolati al 50% negli appartamenti e al 100% in case indipendenti, però fino ad un massimo del 10% della somma di cui ai punti 1 e 2.
4. Superficie di balconi e terrazzi scoperti al 25%
5. Superficie di logge al 35%;
6. Superficie di patii e porticati al 35%;
7. Superficie di verande al 60%;
8. Giardini al 15% se di appartamenti, al 10% se di ville e villini.

Per il calcolo delle superfici dei vani accessori a servizio diretto dei vani principali si fa riferimento all'**allegato C del D.P.R. n. 138/98**, che stabilisce che:

- i vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) vanno calcolati in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;
- i vani accessori a servizio diretto dei posti auto vanno calcolati in misura pari al 50%.

Corpo A-A1: Appartamento con cantina

destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Appartamento P.5	93,00	1,00	93,00
Balcone P.5	6,00	0,25	1,50
Cantina P.T.	8,00	0,25	2,00
totale	107,00		96,50

Corpo B: Box

destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Box	24,00	1,00	24,00
totale	24,00		24,00

2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Corpo A: Appartamento con cantina

L'Attestato di Prestazione Energetica NON risulta redatto.



Corpo B: Box

Attestato di prestazione energetica non necessario per la tipologia di immobile.

2.6 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

I beni oggetto della presente perizia, allo stato attuale, non risultano accessibili ai diversamente abili, poiché per raggiungere l'ascensore (ubicato al piano rialzato) si deve superare una rampa di scalini presente nell'androne comune. Il superamento della barriera architettonica può essere ottenuto mediante fornitura e posa in opera di servoscala il cui costo complessivo potrebbe essere di € 4.000,00.

2.7 Giudizio di comoda divisibilità

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

3. STATO DI POSSESSO

Corpo A-A1: Appartamento con cantina

Alla data del sopralluogo effettuato il 19/02/2019 l'appartamento risulta **occupato** dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (proprietari ed esecutati) con la famiglia (di regola, sarà quindi considerato "**libero** dal decreto di trasferimento").

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non risultano contratti di locazione intestati all'esecutato come dante causa in riferimento all'immobile oggetto della presente.

Corpo B: Box

Alla data del sopralluogo effettuato il 19/02/2019 l'appartamento risulta **occupato** dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (proprietari ed esecutati) con la famiglia (di regola, sarà quindi considerato "**libero** dal decreto di trasferimento").

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non risultano contratti di locazione intestati all'esecutato come dante causa in riferimento all'immobile oggetto della presente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della 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 del 07/05/2015 a firma del Notaio Pedone Angela in Milano ai nn. 100403/10466 di repertorio, iscritta il 15/05/2015 a Milano 2 ai nn. 45429/7701, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] (debitore ipotecario) per la quota di 1/2 e [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) per la quota di 1/2, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo capitale: € 80.000,00

Importo ipoteca: € 160.000,00

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca legale del 23/03/2016 a firma di Equitalia Nord Spa nn. 8034/6819 di repertorio, iscritta il 25/03/2016 a Milano 2 ai nn. 33050/5707, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] (per la sola quota di 1/2 del Corpo A-A1 e del Corpo B).

Importo capitale: € 1.216.438,21

Importo ipoteca: € 2.432.876,42

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento atto del 18/02/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario al n. 793 di repertorio, trascritto il 11/04/2018 a Milano 2 ai nn. 46417/31107, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili.

Nota: si riferisce al Corpo A ed al Corpo B.

4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 Attuale proprietario

[REDACTED] nato a [REDACTED] il 14/07/1964 CF [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] in forza di **CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N. 865 FRA IL COMUNE DI**



CORMANO E I SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] PER IL TRASFERIMENTO IN PROPRIETA' DI UN'AREA INCLUSA NEL PIANO DI ZONA CONSORTILE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE IN TERRITORIO DEL COMUNE DI CORMANO IN ATTUAZIONE DEI DISPOSTI DI CUI AI COMMI 45 E 47 DELL' ART. 31 LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448 REPUBBLICA ITALIANA (attuale proprietario dal 07/05/2015) con atto stipulato il 07/05/2015 a firma di Notaio Angela Pedone di Milano, ai nn. 100402/10465 di repertorio, trascritto il 15/05/2015 a Milano 2 ai nn. 45424/30133.

Nota: si evidenzia che con atto in data 26/11/2012 n. 82920/29707 a rogito del Notaio Alberto Paleari di Milano i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (sposati in data [REDACTED] a [REDACTED]) hanno stipulato convenzioni matrimoniali ovvero hanno scelto il regime della separazione dei beni, mentre sull'atto di compravendita risulta che gli stessi acquistano in regime di comunione legale dei beni.

[REDACTED] nata a [REDACTED] il 10/11/1973 CF [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] in forza di CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N. 865 FRA IL COMUNE DI CORMANO E I SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] PER IL TRASFERIMENTO IN PROPRIETA' DI UN'AREA INCLUSA NEL PIANO DI ZONA CONSORTILE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE IN TERRITORIO DEL COMUNE DI CORMANO IN ATTUAZIONE DEI DISPOSTI DI CUI AI COMMI 45 E 47 DELL' ART. 31 LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448 REPUBBLICA ITALIANA (attuale proprietario dal 07/05/2015) con atto stipulato il 07/05/2015 a firma di Notaio Angela Pedone di Milano, ai nn. 100402/10465 di repertorio, trascritto il 15/05/2015 a Milano 2 ai nn. 45424/30133.

Nota: si evidenzia che con atto in data 26/11/2012 n. 82920/29707 a rogito del Notaio Alberto Paleari di Milano i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (sposati in data [REDACTED] a [REDACTED]) hanno stipulato convenzioni matrimoniali ovvero hanno scelto il regime della separazione dei beni, mentre sull'atto di compravendita risulta che gli stessi acquistano in regime di comunione legale dei beni.

5.2 Precedenti proprietari

[REDACTED] con sede in MILANO CF [REDACTED] **Proprietà per l'area 1/1** (da ante ventennio fino al 07/05/2015).

[REDACTED] nato a [REDACTED] il 14/07/1964 CF [REDACTED] **Proprietà superficaria per 1/2** in regime di comunione dei beni (dal 20/01/1999 al 07/05/2015) in forza di atto stipulato il 20/01/1999 a firma di Notaio Angela Pedone di Milano, al n. 83020 di repertorio, trascritto il 03/02/1999 a Milano 2 ai nn. 8593/6357.

[REDACTED] nata a [REDACTED] il 10/11/1973 CF [REDACTED] **Proprietà superficaria per 1/2** in regime di comunione dei beni (dal 20/01/1999 al 07/05/2015) in forza di atto stipulato il 20/01/1999 a firma di Notaio Angela Pedone di Milano, al n. 83020 di repertorio, trascritto il 03/02/1999 a Milano 2 ai nn. 8593/6357.

[REDACTED] con sede in MILANO CF [REDACTED] **Proprietà per l'area 1/1** (da ante ventennio fino al 20/01/1999).

[REDACTED] nato a [REDACTED] il 01/11/1950 CF [REDACTED] **Proprietà superficaria per 1/2** in regime di comunione dei beni (da ante ventennio fino al 20/01/1999).



██████████ nata a ██████████ il 03/01/1954 CF ██████████ **Proprietà superficciaria per 1/2** in regime di comunione dei beni (da ante ventennio fino al 20/01/1999).

6. SITUAZIONE CONDOMINIALE

Corpo A-A1 e B: Appartamento con cantina e Box

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione: € 1.800,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto (rifacimento tetto e balconi; rifacimento cappotto piano terra civico 6, sistemazione cortile sopra i box e sistemazione corsello box; manutenzione straordinaria ascensore): € 8.393,50

Eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile): € 3.600,00

Millesimi: 82,36

Rif: Allegato J. Informazioni contabili da Amministratore

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 Pratiche edilizie

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stata eseguita in data successiva al 1° settembre 1967.

In seguito all'accesso agli atti eseguito in data 19/12/2018 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cormano è emerso che per gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

Pratica Edilizia n. 5522 per "Realizzazione di edificio di edilizia economico popolare per n.22 alloggi con boxes e negozi nel comparto CR/1 bis"

- **Domanda** del 23/06/1986 Prot. 9944;
- **Concessione per Esecuzione Lavori Edili** del 23/02/1988 Prot. Gen. 9244.

Pratica Edilizia n. 5522 VAR per "Varianti in corso d'opera consistenti in modifiche interne con aumento del numero degli appartamenti da 22 a 26 senza aumento di superficie utile e modifiche di facciata presso l'immobile sito in via Leonardo Da Vinci e via Raffaello Sanzio"

- **Domanda** del 29/09/1988 Prot. 13125;
- **Concessione per Esecuzione Lavori Edili** del 06/12/1988 Prot. Gen. 13125.

Pratica Edilizia n. 5522 VAR 2 per "Varianti in corso d'opera consistenti in modifiche esterne, diversa distribuzione interna degli alloggi e delle autorimesse, presso l'immobile sito in via Raffaello Sanzio angolo Caravaggio"



- **Domanda** del 28/06/1989 Prot. 7953;
- **Concessione per Esecuzione Lavori Edili** del 12/07/1989 Prot. Gen. 7953.

Pratica Edilizia n. 5522 VAR RELAZIONE per *"Varianti in corso d'opera consistenti nella collocazione di grate di ferro apribili al piano terra presso l'immobile in via Raffaello Sanzio"*

- **Domanda** del 08/09/1989 Prot. 10103;
- **Concessione per Esecuzione Lavori Edili** del 08/11/1989 Prot. Gen. 10103.

Attestato di Agibilità delle unità immobiliari ad uso residenziale

- **Richiesta** del 05/07/1989 Prot. 8220;
- **Rilascio** del 22/05/2008 Prot. Gen. 13666.

Attestato di Agibilità dei box

- **Richiesta** del 03/08/1989 Prot. 9339;
- **Rilascio** del 22/05/2008 Prot. Gen. 13669.

Nota: il perito evidenzia che:

- *all'interno del fascicolo dell'ultimo titolo edilizio agli atti, ovvero la P.E. 5522 VAR 2, mancano le tavole di progetto relative alle planimetrie dei vari piani dell'edificio (comprese quelle dei beni oggetto della presente relazione);*
- *all'interno del fascicolo dell'attestato di agibilità sono presenti le planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari facenti parte dello stabile (comprese quelle dei beni oggetto della presente relazione) e su queste è stato rilasciato l'attestato di agibilità;*
- *a seguito del colloquio con il tecnico comunale è emerso che, vista la mancanza delle ultime tavole di progetto depositate e vista la presenza delle planimetrie catastali sulle quali è stata attestata l'agibilità, le planimetrie catastali allegare agli atti diventano probanti e la verifica della regolarità edilizia viene effettuata sulle planimetrie catastali stesse.*

7.2 Situazione urbanistica

Secondo il PGT - Piano Di Governo del Territorio adottato con delibera di CC n. 44 del 11/12/2012 e approvato con delibera di CC n. 24 del 05/06/2013 – gli immobili ricadono in "Ambiti residenziali con disegno unitario" (Art. 24 PdR).

7.3 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT (Piano Di Governo Del Territorio) adottato l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente risulta priva di vincoli.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.



8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

8.1 Conformità edilizia

Corpo A: Appartamento

Lo stato di fatto dell'appartamento rilevato in fase di sopralluogo risulta **difforme** rispetto alla planimetria catastale e ed alle planimetrie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cormano per le seguenti motivazioni:

- Diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione del vano porta di divisione tra il disimpegno ed il bagno 1 e costruzione vano porta tra il soggiorno ed il bagno 2 (lato Sud) generando un ampliamento della superficie del disimpegno tra la zona giorno e la zona notte.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 1.500,00;
- sanzione per opere eseguite in assenza di titoli: € 1.000,00.

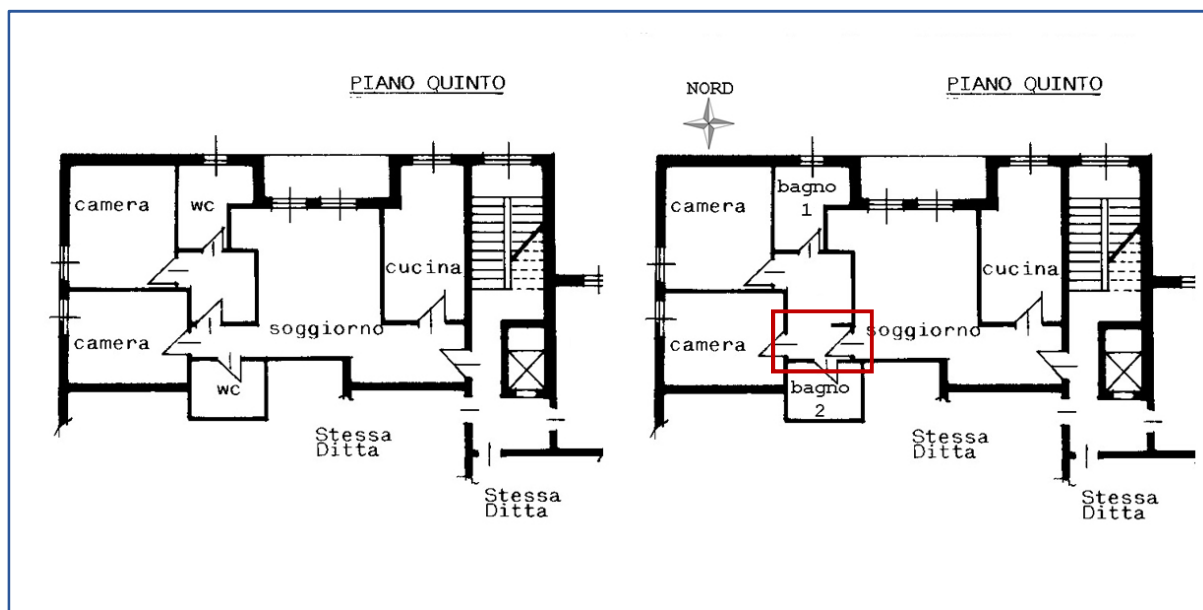


Fig. 11: Estratto planimetria catastale sulla quale è stata attestata l'agibilità

Fig. 12: Stato di fatto rilevato e individuazione diffimità

Corpo A1: Cantina

Lo stato di fatto della cantina rilevato in fase di sopralluogo risulta **conforme** alla planimetria sulle quali è stata rilasciata l'agibilità.



Corpo B: Box

Lo stato di fatto del box rilevato in fase di sopralluogo risulta **conforme** alla planimetria sulle quali è stata rilasciata l'agibilità.

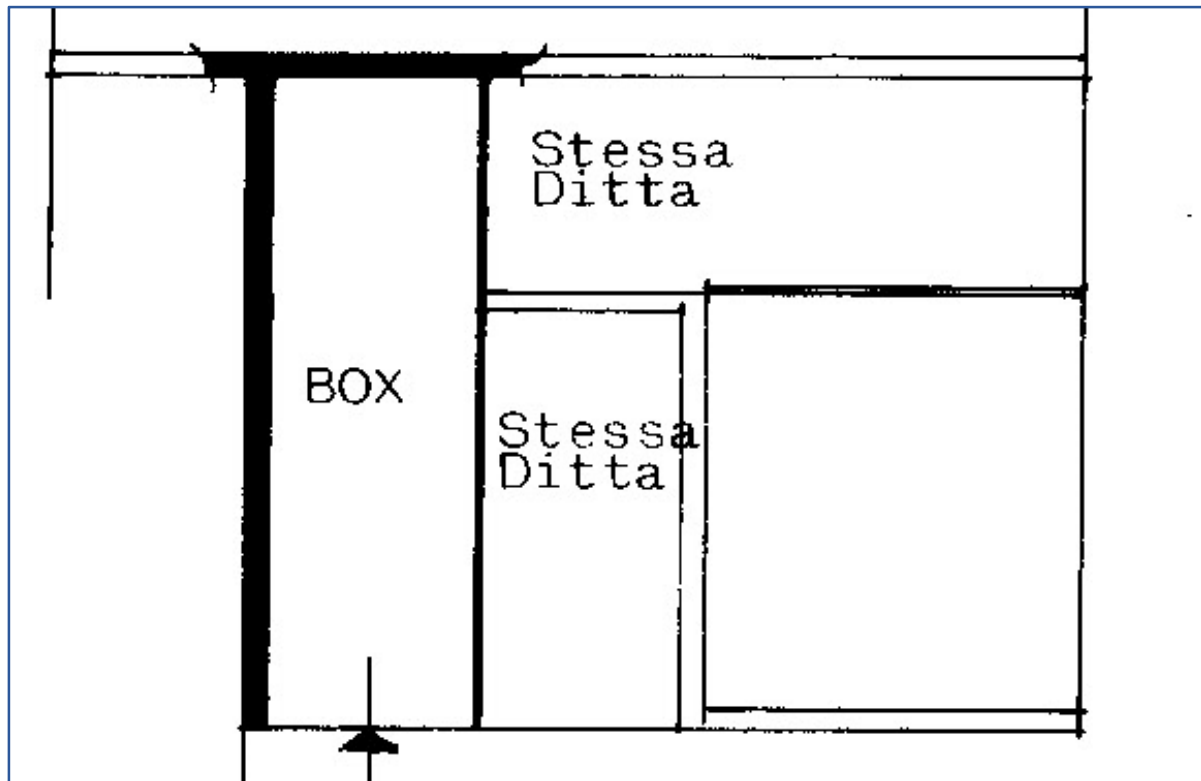


Fig. 13: Estratto planimetria catastale del box

8.2 Conformità catastale

Corpo A-A1: Appartamento con cantina

Lo stato di fatto dell'appartamento rilevato in fase di sopralluogo risulta **difforme** rispetto alla planimetria catastale e ed alle planimetrie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cormano per le seguenti motivazioni:

- Diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione del vano porta di divisione tra il disimpegno ed il bagno 1 e costruzione vano porta tra il soggiorno ed il bagno 2 (lato Sud) generando un ampliamento della superficie del disimpegno tra la zona giorno e la zona notte.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 1.500,00;
- sanzione per opere eseguite in assenza di titoli: € 1.000,00.



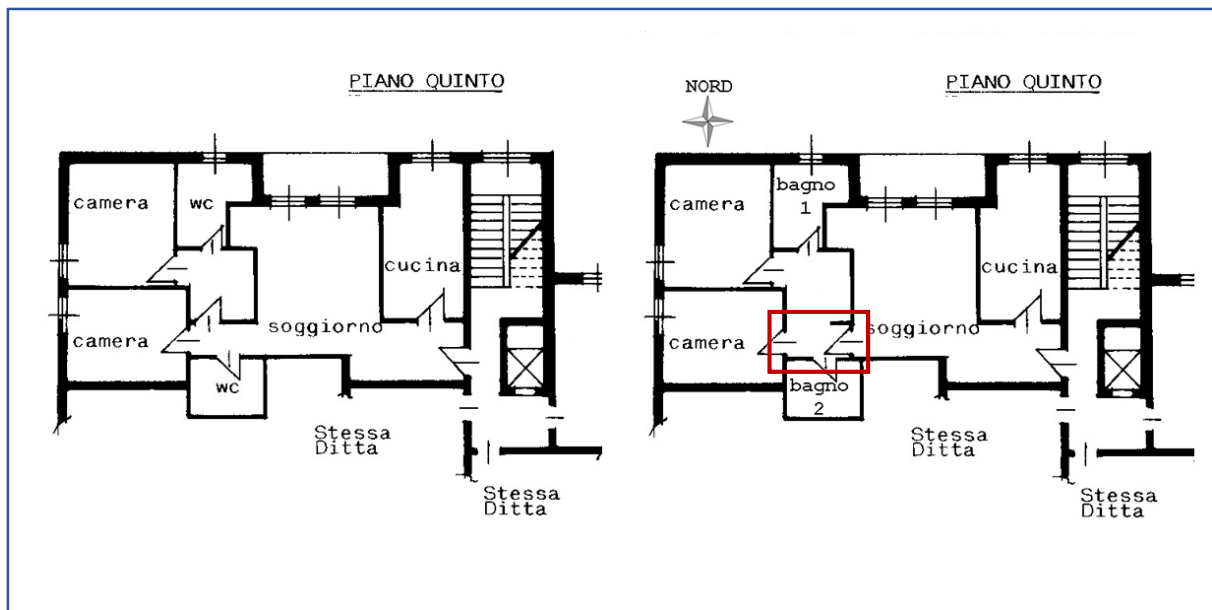


Fig. 14: Estratto planimetria catastale

Fig. 15: Stato di fatto rilevato e individuazione difformità

Corpo B: Box

La planimetria catastale risulta **conforme** allo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo.

8.3 Conformità urbanistica

Corpo A-A1: Appartamento con cantina

L'immobile risulta **conforme**.

Corpo B: Box

L'immobile risulta **conforme**.

9. VALUTAZIONE DEI BENI

9.1 Criterio di stima

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locativi, oggetto di recenti contrattazioni.

9.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano



- Uffici del Registro di Milano
- Ufficio Tecnico del Comune di Cormano
- Offerte immobiliari sui portali di Internet
- “Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia delle Entrate”
- www.borsinoimmobiliare.it

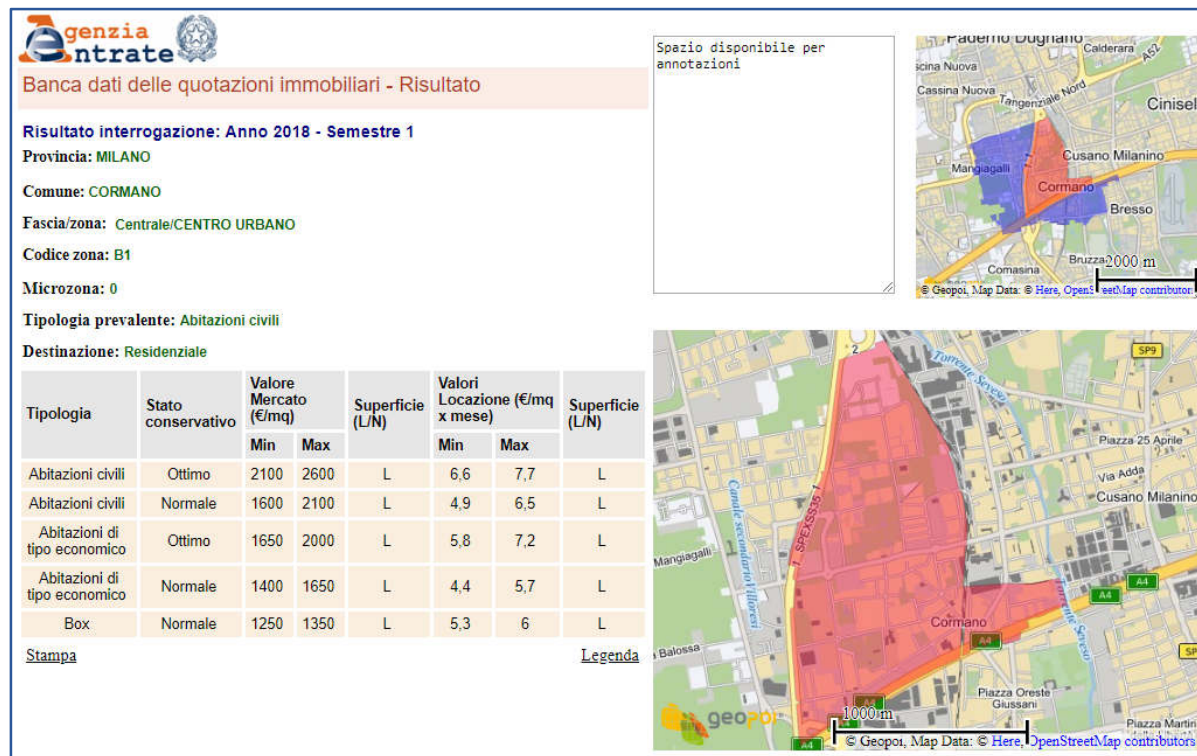


Fig. 16: Risultato interrogazione O.M.I.

Fonte di informazione: “Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia delle Entrate” – 1° semestre 2018 – CORMANO - Fascia/Zona: Centrale/ CENTRO URBANO.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di Abitazioni civili in stato conservativo Normale, compresi tra €/m² 1.600 (min) e €/m² 2.100 (max) e Box in stato conservativo Normale, compresi tra €/m² 1.250 (min) e €/m² 1.350 (max).



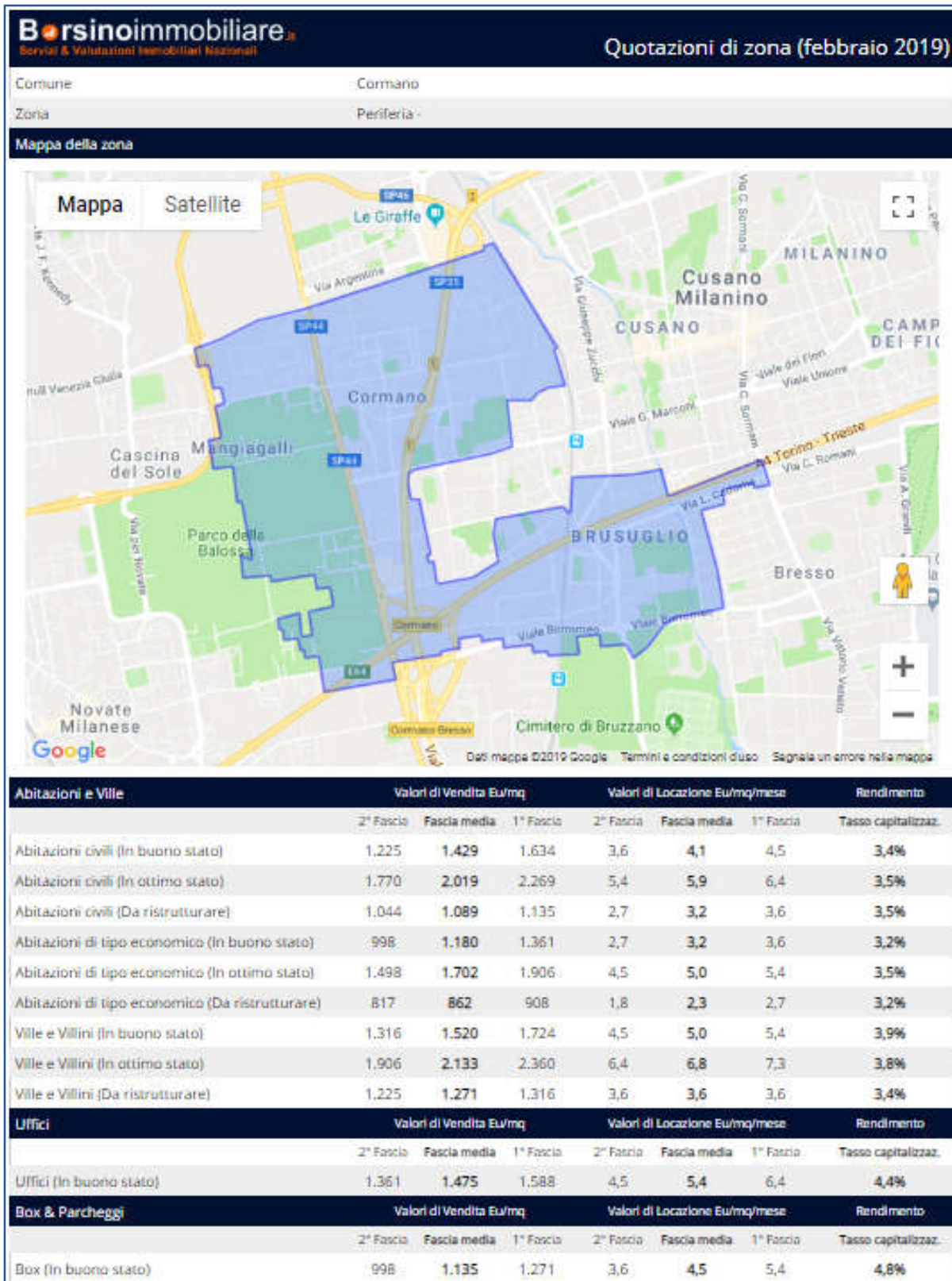


Fig. 17: Risultato interrogazione borsinoimmobiliare.it

Fonte di informazione: "www.borsinoimmobiliare.it" – CORMANO – Zona periferia - (consultazione febbraio 2019).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "abitazioni civili (in buono stato)" che risultano compresi tra €/m² 1.225 (seconda fascia) e €/m² 1.634 (prima fascia) e di "box (in buono stato)" compresi tra €/m² 998 (seconda fascia) e €/m² 1.271 (prima fascia).



9.3 Calcolo del valore di mercato

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di prezzo medio unitario di mercato al mq (SEL) pari a circa **1.600,00 €/mq** per l'appartamento e **1.000,00 €/mq** per il box.

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Corpo A	96,50	1.600,00	€ 154.400,00	€ 154.400,00
Corpo B	24,00	1.000,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00
Lotto 1			€ 178.400,00	€ 178.400,00

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:

€ 178.400,00

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

-€ 8.920,00

Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi punto 8):

-€ 3.050,00

Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):

-€ 3.600,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:

€ 162.830,00



Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

Lotto 1:

Libero: € 162.83000

(piena proprietà 1/1)

arrotondato: € 163.000,00

Occupato: € 130.264,00

(riduzione del valore sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)

arrotondato: € 130.000,00

Data del sopralluogo: 19/02/2019

Data della valutazione:..... 19/02/2019

Data della relazione: 22/02/2018

il tecnico incaricato
 Arch. Federica Palazzetti





10. ALLEGATI

- A. Fotografie Corpo A e Corpo B
- B. Visura catastale storica via Sanzio 6 Corpo A
- C. Visura catastale storica via Caravaggio 6 Corpo B
- D. Planimetria catastale via Sanzio 6 Corpo A
- E. Planimetria catastale via Caravaggio 6 Corpo B
- F. Atto di compravendita Corpo A e Corpo B
- G. Assenza contratti di locazione
- H. Ispezione ipotecaria via Sanzio 6 Corpo A
- I. Ispezione ipotecaria via Caravaggio 6 Corpo B
- J. Informazioni contabili da Amministratore
- K. Accesso Atti edilizi
- L. Certificati anagrafici eseguiti

