Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

[redacted]

N° Gen. Rep. **1143/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/12/2022 ore 10.50
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa BOTTIGLIERI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE:
Comune di Cambiago 20040 - (MI)
Via Sandro Pertini n. 27

Lotto N. 01
Corpo A - Appartamento con cantina
Corpo B – Box
Corpo C – Cantina

Esperto alla stima: Ing. Luca Guido
Codice fiscale: GDULCU67L22F205W
Studio in: Viale Certosa n. 182 - 20156 - Milano
Email: l.guido@inglucaguido.it
Pec: luca.guido@ingpec.eu

Custode Giudiziario: Avv. Pancrazio TIMPANO

Lotto N. 01 **in Cambiago (MI),** **Via Sandro Pertini n. 27** Corpo A - Appartamento con cantina Corpo B - Box Corpo C- Cantina		
INDICE SINTETICO		
Corpo A - Appartamento con cantina **Corpo B - Box** **Corpo C - Cantina** In Cambiago (MI) 20040 - Via Sandro Pertini n. 27		
1	**Identificazione dati catastali:**	
	Corpo A - Appartamento con cantina **Foglio 9 mapp. 906 sub. 4,** Cat. A/2, Classe 1, Cons. 4,5 vani , Sup Cat. 113 mq, totale escluse aree scoperte 109 mq, rendita € 464,81, Via Sandro Pertini n. 27 n. sc, piano T-S1. **Corpo B - Box** **Foglio 9 mapp. 906 sub. 49,** Cat. C/6, Classe 5, Cons. 28 mq, Sup Cat. totale 33 mq, rendita € 80,98 Via Sandro Pertini n. sc piano S1. **Corpo C - Cantina** **Foglio 9 mapp. 906 sub. 60,** Cat. C/2, Classe 3, Cons. 3 mq, Sup Cat. totale 4 mq, rendita € 4,65 Via Sandro Pertini n. sc piano S1.	
	Conformità catastale	**Corpo A** - Conforme **Corpo B** - Conforme **Corpo C** - Conforme
2	**Descrizione generale:**	
	In zona periferica a sud del Comune di Cambiago	
3	**Stato di possesso:**	
	Occupato con titolo opponibile alla procedura. Contratto di affitto n. 1245 serie 3 del 10/03/2009 valido fino al 14/03/2025	
4	**Vincoli e oneri giuridici:**	
	Creditore procedente:	[redacted]
	Creditore inscritto - intervenuto:	
	Creditore Iscritto intervenuto	
5	**Altre informazioni per l'acquirente:**	
		Lo stabile è dotato di n. 1 ascensore che serve la Scala D L'appartamento è posto a piano terra con cantina e box a piano interrato.
	Attestato di prestazione energetica	Presente in banca dati Cened Cod. Identific. 15044000057721 valido fino al 26/03/2031- Classe Energetica G
	Documentazione relativa agli impianti	Conformità impianti - Reperiti nella pratica di agibilità edilizia: - Dichiarazione conformità impianto elettrico - Dichiarazione conformità impianto idro-termo-sanitario
6	**Continuità nelle trascrizioni:**	
	Continuità nelle trascrizioni	Si
7	**Pratiche edilizie:**	
	PL Sud Lotto 3 CE n. 6 del 12/03/2001 Dia in variante n. 168/2002 del 11/12/2002 prot 139010 Certificato di Agibilità del 08/06/2011 prot 8178	

	Conformità edilizia:	**Corpo A** - Conforme **Corpo B** – Conforme **Corpo B** - Conforme
8	**Valutazione del Lotto Unico**	
	Prezzo commerciale a mq Corpo A e C	€/mq 1.639,90
	Prezzo commerciale a mq Corpo B	€/mq 855,50
	Prezzo commerciale totale lotto Unico	€ 234.793,29 (senza decurtazioni di procedura)
	Valutazione lotto da libero	€ 219.753,63 (comprese le decurtazioni di procedura)
	Valutazione lotto da occupato (-20%)	€ 175.802,90 (comprese le decurtazioni di procedura)
Note: Custode Giudiziario Avv. Pancrazio TIMPANO		
Date sopralluoghi: 30/04/2022 Senza accesso 23/06/2022 07/10/2022		

Beni in Cambiago (MI)
Via Sandro Pertini n. 27

Nota: Non vi è alcun riferimento specifico di pertinenzialità del box e della cantina nell'atto notarile rispetto all'appartamento.
Tuttavia l'Esperto ritiene di creare un unico lotto di vendita, per rendere più appetibile e redditizia la proprietà.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

CORPO A - Appartamento con cantina
sito in Cambiago (MI), Via Sandro Pertini n. 27, piano T-S1

[redacted]

Foglio 9, mapp. 906, sub. 4, Cat. A/2, Classe 1, Cons. 4,5 vani, Sup. cat. 113 mq, totale escluse aree scoperte 109 mq, rendita € 464,81, Via Sandro Pertini n. SC, piano T-S1
Derivante da:
Relativamente all'unità immobiliare: variazione toponomastica del 20/10/2014
Relativamente all'intestazione: Atto pubblico (permuta) del 19/12/2008 a firma Maragliano Francesco in Milano rep. 93549
Visura catastale allegato 8.

Coerenze in contorno: da nord in senso orario
Appartamento con annessa area esclusiva in contorno: rampa scivolo, appartamento sub 5 enti comuni; appartamento sub 3, planerottolo e vano scala comune;
Cantina, in contorno compresa anche intercapedine: enti comuni, cantina sub 6 boxes ai sub 49,50,51,52 cantina sub 12 sub 11 corridoio comune.

Conformità catastale: Conforme
L'Esperto in sede di sopralluogo, ha rilevato che la distribuzione degli spazi interni corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.
Planimetria catastale allegato 9.

CORPO B - Box
sito in Cambiago (MI), Via Sandro Pertini n. 27, piano S1.

[redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
[redacted]

Foglio 9, mapp. 906, sub. 49, Cat. C/6, Classe 5, Cons. 28 mq , Sup Cat. 33 mq, rendita € 80,98, Via Sandro Pertini n. SC, piano S1

Relativamente all'unità immobiliare: variazione toponomastica del 20/10/2014

Relativamente all'intestazione: Atto pubblico (permuta) del 19/12/2008 a firma Maragliano Francesco in Milano rep. 93549

Visura catastale allegato 15.

Coerenze in contorno da nord in senso orario

Box: cantina al sub6, box al sub 48, corridoio comune di accesso, box al sub 50, cantina al sub 4.

Conformità catastale: Conforme

L'Esperto in sede di sopralluogo, ha rilevato che conformazione la consistenza del box corrispondono a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

Planimetria catastale allegato 14.

CORPO C - Cantina

sito in Cambiago (MI), Via Sandro Pertini n. 27, piano S1.

[redacted]

Foglio 9, mapp. 906, sub. 60, Cat. C/2, Classe 3, Cons. 3 mq , Sup Cat. 4 mq, rendita € 4,65, Via Sandro Pertini n. SC, piano S1

Relativamente all'unità immobiliare: variazione toponomastica del 20/10/2014

Relativamente all'intestazione: Atto pubblico (permuta) del 19/12/2008 a firma Maragliano Francesco in Milano rep. 93549

Visura catastale allegato 16.

Coerenze in contorno da nord in senso orario

Cantina: Altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, corridoio comune.

Conformità catastale: Conforme

L'Esperto in sede di sopralluogo, ha rilevato che conformazione la consistenza della cantina corrispondono a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

Planimetria catastale allegato 17.

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Il compendio immobiliare è situato in zona periferica a sud del Comune di Cambiago; comune posto in posizione equidistante tra Milano e Bergamo

La zona in cui si inserisce il fabbricato che ricomprende le unità oggetto di perizia, si inserisce in complesso di 3 fabbricati similari, in ambito prevalentemente residenziale.

La zona è circondata da ampie aree a verde attrezzato e in parte agricole.

L'immobile oggetto di pignoramento si inserisce in un fabbricato di 5 piani, di cui 4 fuori terra ed 1 piano interrato.

L'accesso pedonale e carraio avvengono da Via Pertini

Firmato Da: GUIDO LUCA Emesso Da: ABUBADEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f22c4aa511619d5c5b28aa4aa00a28

Caratteristiche zona: periferica
Area urbanistica: mista con traffico locale con parcheggi sufficienti
Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente urbanizzate e a verde
Attrazioni paesaggistiche: No
Attrazioni storiche: No
Principali collegamenti pubblici.
MM Linea Verde – stazione Capolinea Gessate a 3,3 km
Stazione ferroviaria Melzo 11 km
Accesso autostrada A4 – (Cavenago-Cambiago) 1,7 Km
Autobus di linea per Milano, Monza e Bergamo a 2 km

Servizi offerti dalla zona: Asili nido e materne (nelle immediate vicinanze), scuole elementari e medie (nelle immediate vicinanze) istituti e licei superiori (nei comuni limitrofi) Ospedale di Gorgonzola (a 6 Km), centri sportivi (nelle immediate vicinanze), farmacie (nelle immediate vicinanze), supermercati (nelle immediate vicinanze), servizi e negozi di vicinato (nelle immediate vicinanze).

3. STATO DI POSSESSO:

Il Compendio è occupato con titolo [redacted]
Il contratto di locazione in essere è [redacted] al 14/03/2025.

L'Esperto ha effettuato inoltre una richiesta specifica inviando una pec presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I e II di Milano, per verificare la presenza di contratti di locazione in essere.
L'Ufficio DP II Milano – UT Milano 4 ha risposto via e-mail trasmettendo i contratti di locazione in carico all'esecutato relativi all'immobile pignorato.

Per completezza l'Esperto analizza il contratto di locazione.
Contratto sottoscritto in data 10/03/2009 registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Treviglio in data 25/03/2009 al n. 1245 Serie 3.
Durata del Contratto 4+4 anni successivamente rinnovato e valido fino al 14/03/2025.
Importo annuo pari a € 7.800,00 (€ 650,00 mensili) oltre alle spese condominiali a carico del conduttore.
Viene rilasciata dal conduttore una cauzione di € 1.950,00, che verrà restituita a fine locazione previa verifica dell'osservanza di tutte le obbligazioni contrattuali.

L'Esperto ritiene il canone di locazione congruo rispetto al bene locato.
Allegato 4.

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 provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Convenzione tra il Comune di Cambiago e proprietari delle aree interessate al Piano di Lottizzazione residenziale tra le Vie Gramsci e Manzoni - "P.L. Sud "
Atto notarile del 12/12/2002rep 131341 a firma Notaio Lorenzo Stucchi a favore del Comune

di Cambiago, contro la Società [redacted] RR.II di Milano 2 in data 11/01/2007 ai nn. [redacted].

4.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso

Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a carico della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca in rinnovazione

Derivante da Ipoteca volontaria [redacted] atto pubblico del [redacted] di non oggetto di pignoramento)

Iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data [redacted] ai nn. Rg 38549 Rp 6509.

Importo totale : € 7.746.166,64

Importo capitale: € 3.873.083,57

Relativo alla formalità di riferimento come segue:

- Ipoteca volontaria -

[redacted] edificati i fabbricati oggetto di lottizzazione)

Annotazione per frazionamento in quota

Atto notarile del 22/05/2003 rep 143862 a firma Notaio Stucchi Lorenzo, a favore di Banca [redacted] la Conservatoria dei RR.II di Milano 2 in data [redacted] ili relativi al pignoramento in oggetto ai [redacted]

Annotazione per frazionamento in quota

Atto notarile del 22/05/2003 rep 143862 a firma Notaio Stucchi Lorenzo, a favore di Banca Intesa Spa, contro Linea Casa Srl, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 2 in data 21/05/2007 ai nn. Rp 29409 Rg 142250 (immobili relativi al pignoramento in oggetto ai n progressivi 15-16 e 22) formalità a rettifica della precedente.

- Ipoteca Giudiziale

Derivante da decreto ingiuntivo, atto giudiziario Tribunale di Bergamo del 18/06/2020 rep a [redacted]

Importo capitale: € 925.948,28

Importo interessi: € 1.122.994,24

Importo Spese: € 26.987,48

L'Ipoteca fa riferimento anche ad altri beni non oggetto di pignoramento.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili; Atto giudiziario Corte d'Appello di Milano – Uneg in data 07/05/2021 rep 14305, a favore di Banca

Firmato Da: GUIDO LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f32c4aa511619d5c5b9ea4aa00a96

[redacted] la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 10/12/2021 ai nn. Rg 175846 Rp 119933

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Relative ai passaggi di proprietà al capitolo 6

4.3 Misure Penali

Nessuna.

Il tutto come in allegato 1.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'esperto ha contattato l'Amministratore condominiale Studio VILLA, il quale ha trasmesso le informazioni che si riportano a seguire come da allegato 6.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Spese uniche per tutti i lotti periziati:
Corpo A - Appartamento + Corpo B - Box + Corpo C - Cantina = € 1.650,00 annue

Spese straordinarie deliberate, richieste e non ancora saldate: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: L'amministratore comunica che non vi sono altri condomini morosi.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia relative all'immobile oggetto del procedimento: solo ultimo biennio.

Millesimi di proprietà

Corpo A, Appartamento = 33,75

Corpo B, Box = 2,51

Corpo C, Cantina = 0,08

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'appartamento è posto a piano terra il fabbricato è dotato di n. 1 ascensore e pertanto è accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: - - -

Attestazione Prestazione Energetica: Presente in banca dati Cened Cod. Identific. 1504400005721 valido fino al 26/03/2031- Classe Energetica G.

Conformità impianti - Reperiti nella pratica edilizia di agibilità:
- Dichiarazione conformità impianto elettrico
- Dichiarazione conformità impianto idro-termo-sanitario

Allegato 11.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

L'Amministratore trasmette all'Esperto il Regolamento Condominiale, che è parte integrante della presente relazione all'allegato 6.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

Proprietari attuali dal 19/12/2008 ad oggi

[redacted]

Firmato Da: GUIDO LUCA Emesso Da: ABI IBADEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1639d4aa541819d6cfb96a9a9a0a96

[redacted] a firma la Conservatoria dei RR.II di Milano 2 in data 05/04/2001 ai nn. RP 8191 Rg 32731 e succ. frazionamento come già descritto al punto 4.2 della presente relazione.

Proprietari dal 25/11/2003 al 19/12/2008

[redacted]

RR.II di Milano 2 in data 17/12/2003 ai nn. Rg 182432 Rp 106931

[redacted]

L'Esperto ha verificato le trascrizioni come riportate nella relazione notarile in atti, relativamente all'acquisizione dei terreni sui quali sono stati edificati i fabbricati in cui è inserito il compendio oggetto di pignoramento.

L'esperto rileva la continuità delle trascrizioni come all'allegato n. 1

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'Esperto ha effettuato accesso atti presso il Comune di Cambiago, ed ha rilevato che il fabbricato in cui è inserito il bene pignorato è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Ediliza N. 6/2001 Prot. 13809 del 12/03/2001
- DIA in variante n. 168/2002 Prot 13910 del 11/12/2002
- Certificato di Agibilità del 08/06/2011 prot. 8178

L'intervento edilizio in cui sono inseriti gli immobili in oggetto, sono stati edificati con Convenzione per Lottizzazione residenziale denominato "P.L. Sud" co[redacted]rma Notaio Lorenzo Stucchi a favore del Comune di Cambiago, [redacted]sso la conservatoria dei RR.II di Milano 2 in data 11/01/2001 a[redacted]
Il tutto gravante sui terreni oggetto di lottizzazione.
L'Esperto rileva che nel certificato di agibilità, viene citato il Verbale di collaudo delle opere di urbanizzazione relative al PL sud, ritenendole pertanto concluse e collaudate.

7.1. Conformità edilizia:

L'Esperto rileva che lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, corrisponde a quanto rappresentato sull'ultima pratica assentita.
L'Esperto rileva la conformità edilizia

Stralcio delle pratiche edilizie all'allegato 5.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Al momento della edificazione
In forza della delibera:	Al momento della edificazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urba-	NO

Firmato Da: GUIDO LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f29d4aa511619d6c5b96aa4a9a9a98

nistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Tutto quanto indicato nel regolamento condominiale
Note sulla conformità: Nessuna.	

Descrizione di cui al punto
CORPO A
Appartamento con cantina

Trattasi di un appartamento a piano terra composto da: soggiorno con angolo; la zona giorno si affaccia su una porzione esterna porticata e di giardino in proprietà esclusiva. Il disimpegno conduce a due camere da letto e ad un bagno. La camera da letto matrimoniale, affaccia sul giardino di proprietà esclusiva, posto sul retro dell'appartamento.
Nella zona giorno è presente una scala di collegamento al piano interrato, ove è presente la cantina ed un locale lavanderia.
L'Esperto precisa, che lungo tutto il lato sud della cantina è presente una intercapedine di proprietà esclusiva.
All'interno della cantina è presente un camino; è inoltre presente una porta di collegamento diretto al box.

Nota: L'Esperto precisa che i locali cantina a piano interrato sono utilizzati quali abitazione dei locatari, ma tali ambienti saranno correttamente computati al 50% della loro superficie, al fine di determinare una corretta superficie commerciale conforme a quanto amministrativamente assentito.

[redacted]
Foglio 9, mapp. 906, sub. 4, Cat. A/2, Classe 1, Cons. 4,5 vani, Sup Cat. 113 mq, totale escluse aree scoperte 109 mq, rendita € 464,81, Via Sandro Pertini n. SC, piano T-S1

Superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 125,00
E' posto al piano: T- S1
L'edificio è stato edificato nel 2002, l'appartamento ha un'altezza interna di 2,70 m.
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui 4 fuori terra e 1 interrati
Stato di manutenzione generale del fabbricato: buono
Condizioni generali dell'immobile: discreto

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: in legno con vetrocamera condizioni: discrete protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: in legno tamburato condizioni: discrete

pareti esterne	materiale: tamponamento in laterizio rivestimento: intonaco tinteggiato e mattoncini clinker condizioni: buone
Pavim. interna	Materiale: gress Ubicazione tutto appartamento condizioni: buone
Rivestimenti interni	materiale: ceramica ubicazione: cucina e bagno condizioni: buone
Plafoni e murature interne	materiale: intonacati e tinteggiati condizioni: sufficienti, da ritinteggiare
Porta di ingresso	materiale: di sicurezza condizioni: buone
Pavimentazione Portici esterni	materiale: gress per esterno condizioni: discrete

Impianti:

Citofonico	tipologia: video citofono condizioni: funzionante conformità: non conosciute
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante conformità: in allegato
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano conformità: in allegato
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: in allegato
Termico + Acqua calda sanitaria	Tipologia riscaldamento:caldaietta autonoma diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: funzionante conformità: non conosciute
Ascensore	Presente: Il fabbricato è dotato di n. 1 ascensori Condizioni: funzionante conformità: non conosciute

Come da dossier fotografico allegato 7.

Descrizione di cui al punto
CORPO B
Box

Trattasi di un box doppio in lunghezza a cui si accede dalla rampa carraia che conduce cancello carraio prospettante su strada.

[redacted]

Foglio 9, mapp. 906, sub. 49, Cat. C/6, Classe 5, Cons. 28 mq , Sup Cat. 33 mq, rendita € 80,98, Via Sandro Pertini n. SC, piano S1

Superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 33
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel 2002, il piano S1 ha un'altezza interna di circa 2,40 m
Stato di manutenzione generale del fabbricato: buone
Condizioni generali dell'immobile: discreto

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Porta di ingresso	tipologia: Basculante motorizzata materiale: lamiera zincata condizioni: discrete
pareti esterne	materiale: cemento armato condizioni: buone
Pavim. interna	materiale: battuto di cemento ubicazione: interno box condizioni: discrete
Plafoni e murature interne	Plafoni materiale: solaio prefabbricato in predalles Murature : in blocchi di cls condizioni: discrete
Pavimentazione corsello	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Impianti	
Elettrico	tipologia: a vista condizioni: discrete conformità: non conosciute

Come da dossier fotografico allegato 12.

Descrizione di cui al punto **CORPO C** **Cantina**

Trattasi di una cantina di piccole dimensioni posta a piano interrato dal vano scale comune di accede ad un corridoio comune su cui si affaccino le cantine.

[redacted]

Foglio 9, mapp. 906, sub. 60, Cat. C/2, Classe 3, Cons. 3 mq , Sup Cat. 4 mq, rendita € 4,65, Via Sandro Pertini n. SC, piano S1

Superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 3,00

E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel 2002, il piano S1 ha un'altezza interna di circa 2,40 m
Stato di manutenzione generale del fabbricato: buone
Condizioni generali dell'immobile: discreto

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Porta di ingresso	tipologia: porta a battente materiale: lamiera zincata condizioni: discrete
pareti esterne	materiale: blocchi di cls condizioni: buone
Pavim. interna	materiale: Piastrelle ceramica condizioni: buone
Plafoni	Plafoni materiale: solaio prefabbricato in predalles condizioni: buone

Impianti

Elettrico	tipologia: a vista condizioni: discrete conformità: non conosciute

Come da dossier fotografico allegato 15.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, l'Esperto ha fatto riferimento alla Normativa tecnica e a quanto stabilito dal Manuale della banca dati quotazioni OMI che riporta in linea generale i seguenti criteri di computo della superficie commerciale considerando:
- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti,
- box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:
a) 100% delle superfici calpestabili;
b) 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali esterne sino ad uno spessore massimo di 50 cm
c) 50% delle superfici pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.
Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:
- 30% dei balconi e terrazze comunicanti con vani principali fino a 25m; 10% per la quota eccedente i 25 m ;
- 50% dei patii e porticati comunicanti con vani principali;
- 25% dei patii e porticati comunicanti con vani principali;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 50% delle pertinenze esclusive comunicanti con i vani principali;
- 25% delle pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali;
- 10% della superficie scoperta (fino alla superficie dell'unità immobiliare); 2% per parte eccedente detto limite

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

CALCOLO CONSISTENZA : **CORPO A – Appartamento con cantina**

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE in mq	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE in mq
Appartamento	Sup Lorda di Pavimento	75,80	1,00	75,80
Portico	Sup Lorda di Pavimento	12,90	0,50	6,45
Area di proprietà esclusiva (giardino antistante)	Sup Lorda di Pavimento	37,00	0,15	5,55
Area di proprietà esclusiva (giardino retrostante)	Sup Lorda di Pavimento	51,00	0,15	7,65
Cantina	Sup Lorda di Pavimento	55,50	0,50	27,75
Intercapedine	Sup Lorda di Pavimento	9,70	0,20	1,94
Totale superficie commerciale				**125,14**

CALCOLO CONSISTENZA : **CORPO B - Box**

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE in mq	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE in mq
BOX	Sup Lorda di Pavimento	33,00	1,00	33,00
Totale superficie commerciale				**33,00**

CALCOLO CONSISTENZA : **CORPO C - Cantina**

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE in mq	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE in mq
Cantina	Sup Lorda di Pavimento	3,30	0,25	0,82
Totale superficie commerciale				**0.82**

CRITERI ESTIMATIVI:
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valore relativi alla Agenzia delle Entrate - Quotazioni Immobiliari
Periodo: 2-2022
Comune: Cambiago
Provincia: Milano
Zona: centrale
Codice Zona: B1
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: abitazioni civili
Stato conservativo: normale
Superficie di riferimento: Lorda

Valore relativi Borsino Immobiliare

Periodo: Novembre 2022
Comune: Cambiago
Tipologia: Abitazioni civili
Stato conservativo: appartamento di qualità media della zona
Superficie di riferimento: Lorda

DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE A MQ: **CORPO A e C – appartamento con cantina e cantina**

FONTE	PREZZO MINIMO	PREZZO MASSIMO	PREZZO MEDIO
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 1.550,00	€ 2.150,00	€ 1.850,00
Borsino Immobiliare	€ 1.571,00	€ 1.859,00	€ 1.715,00
VALORE DI STIMA €/mq (medio tra le banche dati)			€ 1.782,50

COEFFICIENTI CORRETTIVI	% di incremento o decremento
Morfologia del fabbricato	+0
Stato di Manutenzione dell'immobile	- 8
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	+ 0
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE %	**-8%**

In conclusione il valore commerciale €/mq dell'appartamento Corpo A è pari a: €/mq 1.639,90

DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE A MQ: **CORPO B - Box**

FONTE	PREZZO MINIMO	PREZZO MASSIMO	PREZZO MEDIO
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 700,00	€ 950,00	€ 825,00
Borsino Immobiliare	€ 807,00	€ 965,00	€ 886,00
VALORE DI STIMA €/mq (medio tra le banche dati)			€ 855,50

COEFFICIENTI CORRETTIVI	% di incremento o decremento
Morfologia del fabbricato	+0
Stato di Manutenzione dell'immobile	+0
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	+0
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE %	**0%**

In conclusione il valore commerciale €/mq del box è pari a: €/mq 855,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima:

Per quanto concerne il criterio di calcolo utilizzato per la definizione del valore dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha applicato il metodo comparativo tra diverse fonti di acquisizione dati:

- Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari
- Borsino immobiliare
- Coefficienti correttivi
- Verifica del valore commerciale attraverso una analisi dei principali portali di vendita immobiliare

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Cambiago
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
Ufficio Tecnico Comune di Cambiago;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari, principali siti di vendita immobilaire

8.3. Valutazione corpi:

CORPO A - Valore commerciale - Appartamento

ID	*Valore a mq*	*Superficie lorda commerciale*	*Valore intero commerciale*
A - Appartamento con cantina	€ 1.639,90	Mq 125,14	**€ 205.217,08**

CORPO B - Valore commerciale - Box

ID	*Valore a mq*	*Superficie lorda commerciale*	*Valore intero commerciale*
B- Box	€ 855,50	Mq 33,00	**€ 28.231,50**

CORPO c - Valore commerciale - Cantina

ID	*Valore a mq*	*Superficie lorda commerciale*	*Valore intero commerciale*
C- Cantina	€ 1.639,90	Mq 0,82	**€ 1.344,71**

TOTALE VALUTAZIONE COMMERCIALE - LOTTO Unico

Corpo A + Corpo B + Corpo C = € 205.217,08 + € 28.231,50 + € 1.344,71 = € 234.793,29

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%)	- € 11.739,66
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- € 3.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: nessuna	- € 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del Lotto Unico:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 219.753,63
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-20%)	€ 175.802,90

9. ALLEGATI

Si allegano alla presente Perizia di stima le seguenti documentazioni:

1. Elenco sintetico delle formalità, trascrizioni, iscrizioni, annotazioni in cui è presente l'immobile oggetto di perizia e note relative
2. Copia atto di provenienza
3. Mappa catastale
4. Risposta Agenzia Entrate per visura atti contratti di locazione + contratto di locazione
5. Stralcio pratiche edilizie - Agibilità
6. Corrispondenza con Amministrazione condominiale + Regolamento condominiale

Corpo A- Appartamento con cantina

7. Dossier fotografico
8. Visura storica
9. Planimetria catastale
10. Attestazione di Prestazione energetica
11. Dichiarazioni di conformità impianti : elettrico e Idro-termo- sanitario

Corpo B - Box

12. Dossier fotografico
13. Visura storica
14. Planimetria catastale

Corpo C - Cantina

15. Dossier fotografico
16. Visura storica
17. Planimetria catastale

Data
09/11/2022

L'Esperto alla stima
Ing Luca Guido