



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 662/2020

Giudice dell'esecuzione
Ill.ma DOTT.ssa SILVIA VAGHI

Procedura promossa da

[REDACTED]
Debitori
[REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
INTEGRAZIONE DEL 02/02/2022

LOTTO UNICO

beni immobili situati in
Cormano (MI) - via Vincenzo Bellini 4



Custode giudiziario
AVV. MARIA GRAZIA LATERZA

Esperto Nominato
ARCH. ELISABETTA NICOLETTI
nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 11778
Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012_UNI 11558:2014_n REV di Tegova: REV-I/IsIVI/2019/72



INDICE

| | |
|---|----|
| INDICE SINTETICO..... | 3 |
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:..... | 5 |
| 2. DESCRIZIONE DEI BENI: | 8 |
| 3. STATO OCCUPATIVO:..... | 9 |
| 4. PROVENIENZA: | 10 |
| 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 10 |
| 6. CONDOMINIO: | 12 |
| 7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:..... | 13 |
| 8. CONSISTENZA | 14 |
| 9. STIMA..... | 15 |
| 10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE | 17 |
| 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA' | 17 |
| CRITICITA' DA SEGNALARE | 17 |
| Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:..... | 18 |
| ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA: | 18 |



INDICE SINTETICOLotto **001**

| | | |
|--|----------|--|
| Corpo: | A | Appartamento con solaio Via Vincenzo Bellini 4 – Cormano (MI) |
| Livello | | Piano 2/7 |
| Categoria: | | Abitazione economico [A/3] |
| Dati Catastali: | | foglio 11 , particella 125 subalterno 42 |
| Diritto e quota | | piena proprietà per la quota di 1/1 |
| Stato occupativo: | | libero |
| Contratti di locazione in essere | | nessuno |
| Comproprietari | | nessuno |
| | | |
| conformità urbanistica: | | verificata - conforme |
| conformità edilizia: | | verificata - conforme |
| conformità catastale: | | verificata - conforme |
| | | |
| superficie comm. lorda: | mq | 66,12 |
| valore di mercato stimato | € | 119.016,00 |
| valore di mercato per quota | € | 119.016,00 |
| Prezzo da libero: | € | 108.000,00 |
| (al netto di adeguamenti e correzioni alla stima) | | |
| Prezzo da occupato: | € | 86.000,00 |
| (al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%) | | |



Beni immobili siti in Cormano (MI) Via Vincenzo Bellini 4

LOTTO N° 001

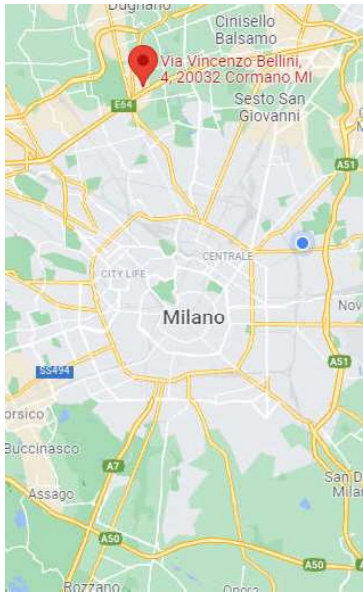
CORPO A

Appartamento al P2/P7

foglio 11

mappale 125

sub 42



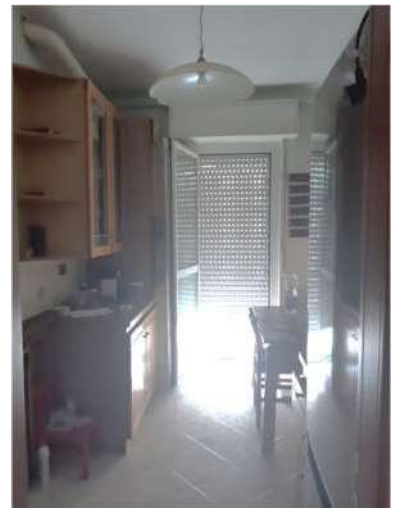
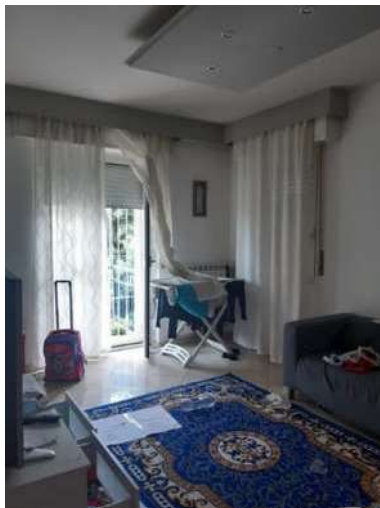
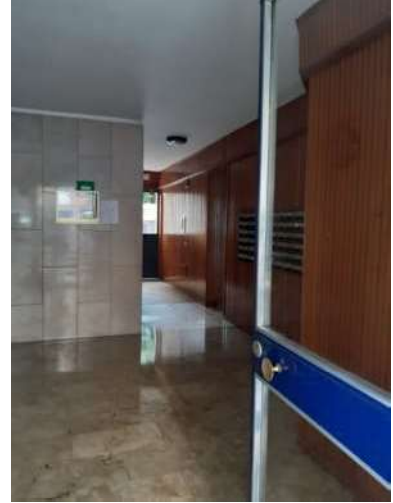
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

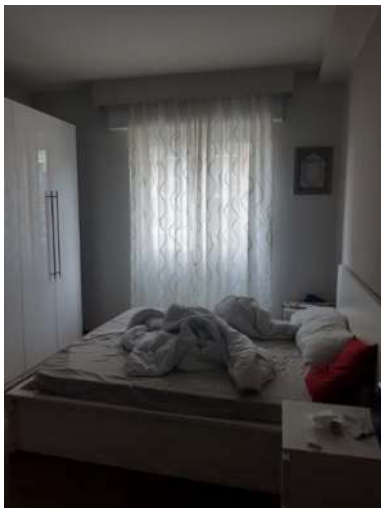
CORPO A

Descrizione del bene

In Comune di Cormano (MI), via Vincenzo Bellini 4, abitazione economica [A/3] posta al P2, avente accesso dalla prima porta a destra uscendo dall'ascensore, composta di 2 locali con cucina abitabile, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone, con annesso vano solaio al P7

- L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **63**
- Il balcone sviluppa una superficie lorda di circa mq **5**
- Il solaio sviluppa una superficie lorda di circa mq **7**





Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutati

[REDACTED] - codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] - codice fiscale [REDACTED]

intestatari per il diritto proprietà per la quota di 1/2 in regime di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Cormano, via Vincenzo Bellini 4 – P2
- **intestatari**
 - [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED]
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
 - [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED]
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
- **dati identificativi**
Fg. n. 11; Mapp. n 125; Sub. 42.
- **dati di classamento**
Categoria A/3; classe 2; consistenza vani 4,5; Superficie catastale totale: 63 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 62 mq; rendita € 290,51;
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/03/2011 protocollo n. MI0286782 in atti dal 16/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 80666.1/2011)
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze da nord in senso orario:**Appartamento:**

giardino comune e a.u.i., a.u.i. e corpo scala e vano ascensore e pianerottolo comune e a.u.i., a.u.i., giardino comune

Solaio

a.u.i., enti comuni, a.u.i., corridoio comune

NOTA

Il bene oggetto di accertamento è situato al P2 e al P7 (considerando il primo piano abitabile come Piano rialzato e non come piano primo)

La visura catastale riporta correttamente P2 ma non cita il P7 a cui è collocato il vano solaio.

La planimetria catastale riporta erroneamente il P3 e non indica il livello del piano solaio

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

nessuno

Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Non viene citato il livello a cui è collocato il vano solaio

Importo pattuito e dichiarato in atto di provenienza

€ 104.0000,00



2. DESCRIZIONE DEI BENI:

Descrizione sommaria di quartiere e zona

In Comune di Cormano

Fascia/zona: B1 / Centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).

Principali collegamenti pubblici: a circa 500 mt la stazione ferroviaria Cormano/Cusano Milanino – a circa 300 mt linea tramviaria n 179

Collegamento alla rete autostradale: a circa 300 mt svincolo autostradale A4

Caratteristiche descrittive esterne

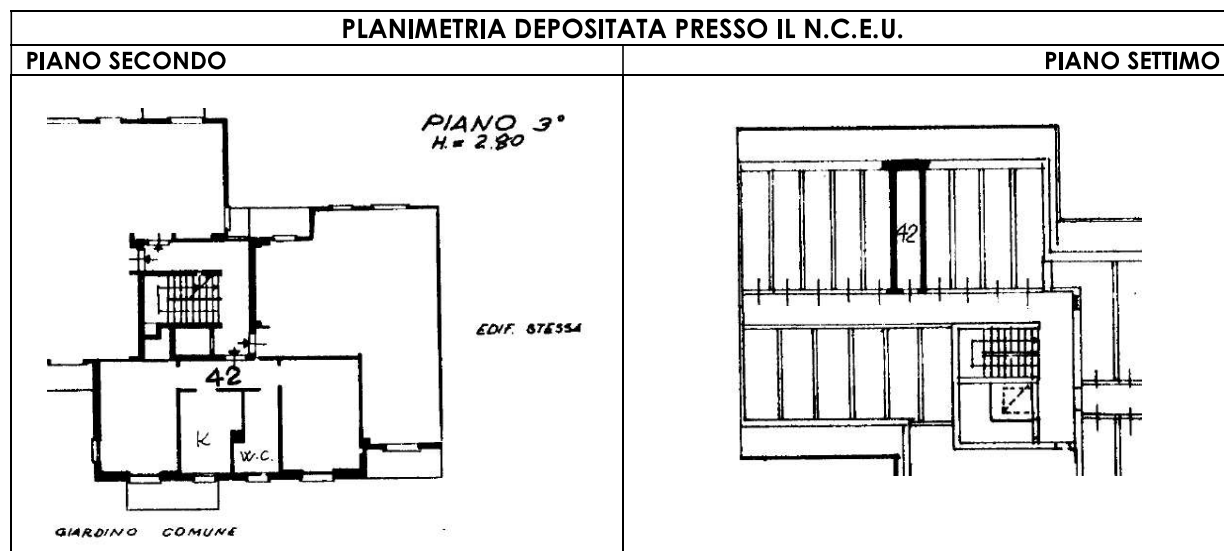
Edificio a destinazione residenziale mista a commerciale di 8 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato destinato alle cantine ed ai box

Fabbricato risalente agli anni 60 del secolo scorso, accatastato nel **1967**

- **struttura:** c.a.;
- **copertura:** a falda con manto in lastre in lamiera grecata
- **facciate:** mattone paramano
- **accesso:** portoncino in alluminio e doppio vetro;
- **scala interna:** a rampe parallele con gradini marmo e pianerottoli in marmette
- **ascensore:** presente
- **portineria:** /
- **accesso ai disabili:** non accessibile

Caratteristiche descrittive interne

Abitazione economica [A/3] posta al posto al P2, avente accesso dalla prima porta a destra uscendo dall'ascensore, composta di 2 locali con cucina abitabile, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone, con annesso vano solaio al P7



Corpo A

Appartamento

- **esposizione:** doppia – sud/ovest
- **altezza dei locali:** fino a m. 2,80 circa;
- **condizioni generali dell'appartamento:** discrete
- **porta d'accesso:** legno blindato



- **porte interne:** a battente in legno/vetro e a libro in legno
- **tavolati interni:** laterizio forato
- **pavimenti:** ceramica e parquet
- **infissi esterni:** in alluminio doppio vetro
- **Sistemi di oscuramento:** avvolgibili in pvc
- **inferriate:** presenti verso il balcone
- **zanzariere:** /
- **servizio igienico n 1:** attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia
- **Finitura tavolati interni:** idropittura
- **Finitura plafoni:** idropittura
- **imp. citofonico:** presente
- **imp. elettrico:** sotto traccia
- **imp. idrico:** sotto traccia
- **imp. termico:** centralizzato
- **Corpi radianti:** termosifoni in alluminio
- **Valvole termostatiche:** presenti
- **acqua calda sanitaria:** prodotta da boiler a gas installato in cucina
- **impianto di condizionamento:** presente

Solaio:

- **altezza del vano:** non rilevabile
- **porta d'accesso:** metallica a battente;
- **pavimento:** battuto di cemento;
- **pareti e plafone:** intonaco rustico
- **Presenza di finestre:** /

Certificazioni energetiche

nessun riscontro fornito dall'amministratore

Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenuta

Certificazioni di idoneità statica CIS

nessun riscontro fornito dall'amministratore

Certificato di prevenzione incendi CIP

Incaricato un professionista dall'amministrazione

Certificato di Agibilità/abitabilità

Presente

3. STATO OCCUPATIVO:

Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 12/07/2021, si è potuto accertare che l'immobile risulta essere **libero, quindi nella disponibilità della procedura**

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

1) **periodo di indagine dal 04/03/2008 al 04/09/2020**

2) **proprietari nel periodo di indagine**

- [redacted] nato in [redacted] il [redacted]
- [redacted] nata in [redacted] il [redacted]
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted]
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

3) **Immobile in comune di CORMANO – VIA BELLINI 4**

Foglio 11

Mappale 125



Subalterno 42

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria non risulta l'esistenza di contratti d'affitto e/o comodato aventi per oggetto l'immobile pignorato ancora in essere

Esistenza di contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi gli esecutati quali dante causa come verificato

4. PROVENIENZA:

Si riporta di seguito quanto desunto dal certificato ipotecario prodotto in atti dal precedente ed integrato dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

Attuali proprietari:

[REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED]

con atto notarile pubblico - atto di compravendita a firma del Dott. Letterio Claudio Scordo in data 31/10/2017 rep. n. 22113/19089 (Cerro Maggiore -MI)

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **03/11/2017** ai nn. **132803/85453**

a favore di

[REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità immobiliare in Cormano - Via Vincenzo Bellini 4

(foglio **11**, mappale **125**, sub **42**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno in regime di [REDACTED]

contro

[REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità immobiliare in Cormano - Via Vincenzo Bellini 4

(foglio **11**, mappale **125**, sub **42**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno in regime di [REDACTED]

Precedenti proprietari (nel ventennio):

[REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED]

con atto notarile pubblico - atto di compravendita a firma del Dott. Enrico Lainati in data 03/02/1995 rep. n. 183614/21780 (Milano)

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **09/02/1995** ai nn. **11837/7516**

a favore di

[REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità immobiliare in Cormano - Via Vincenzo Bellini 4

(foglio **11**, mappale **125**, sub **42**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno in regime di [REDACTED]

contro

[REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità immobiliare in Cormano - Via Vincenzo Bellini 4

(foglio **11**, mappale **125**, sub **42**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno in regime di [REDACTED]

ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta di seguito quanto desunto dal certificato ipotecario prodotto in atti dal precedente ed integrato dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2



Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

nessuna

Misure penali

nessuna

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

nessuna

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

nessuno

Eventuali note:

nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**Ipotecche volontarie:****➤ Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/11/2017** ai nn. **132804/24683** derivante da concessione a garanzia di **mutuo fondiario** con atto a firma del Dott. Letterio Claudio Scordo in data 31/10/2017 rep. n. 22114/19090 (Cerro Maggiore -MI)

a favore di

██ - Sede ████████████████████ - Codice fiscale ████████████████████

Relativamente all'unità immobiliare in Cormano - Via Vincenzo Bellini 4 (foglio **11**, mappale **125**, sub **42**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

██ - Codice fiscale ████████████████████

██ - Codice fiscale ████████████████████

Relativamente all'unità immobiliare in Cormano - Via Vincenzo Bellini 4 (foglio **11**, mappale **125**, sub **42**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno in regime di ████████████████████

Capitale **€ 104.000,00**

Tasso interesse annuo **2%**

Totale **€ 208.000,00**

Durata **30**

Ipotecche giudiziali:

nessuna

Ipotecche legali:

nessuna

Pignoramenti:**➤ Pignoramento**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **04/09/2020** nn. **95626/60449**

derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - ufficiale giudiziario del Tribunale di Milano del 17/07/2020 rep. n. 9023

a favore di

██ - Sede ████████████████████ - Codice fiscale ████████████████████

Relativamente all'unità immobiliare in Cormano - Via Vincenzo Bellini 4 (foglio **11**, mappale **125**, sub **42**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

██ - Codice fiscale ████████████████████

██ - Codice fiscale ████████████████████



Relativamente all'unità immobiliare in Cormano - Via Vincenzo Bellini 4
(foglio 11, mappale 125, sub 42)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno

Altre trascrizioni:

nessuna

Eventuali note / osservazioni

nessuna

6. CONDOMINIO:

L'immobile risulta essere amministrato dallo Studio [REDACTED] - con sede via [REDACTED] che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: **14,53**

Spese di gestione condominiale

importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

€. 1.796,00

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto
nessuna

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima

Consuntivo Spese 2020 euro 2.956,76

Preventivo Spese 2021 euro 1.796,00

TOTALE EURO 4.752,76

debito totale maturato dall'esecutato

Al 29/07/2021 € 9.459,17

eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio relative ad altri condomini morosi

nessuno

indicazione degli impianti centralizzati (riscaldamento, acqua, antenna, ecc.)

Riscaldamento – antenna- acqua

indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc

nessun riscontro fornito dall'amministratore

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna segnalazione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile



Regolamento di condominio

Allegato

7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:

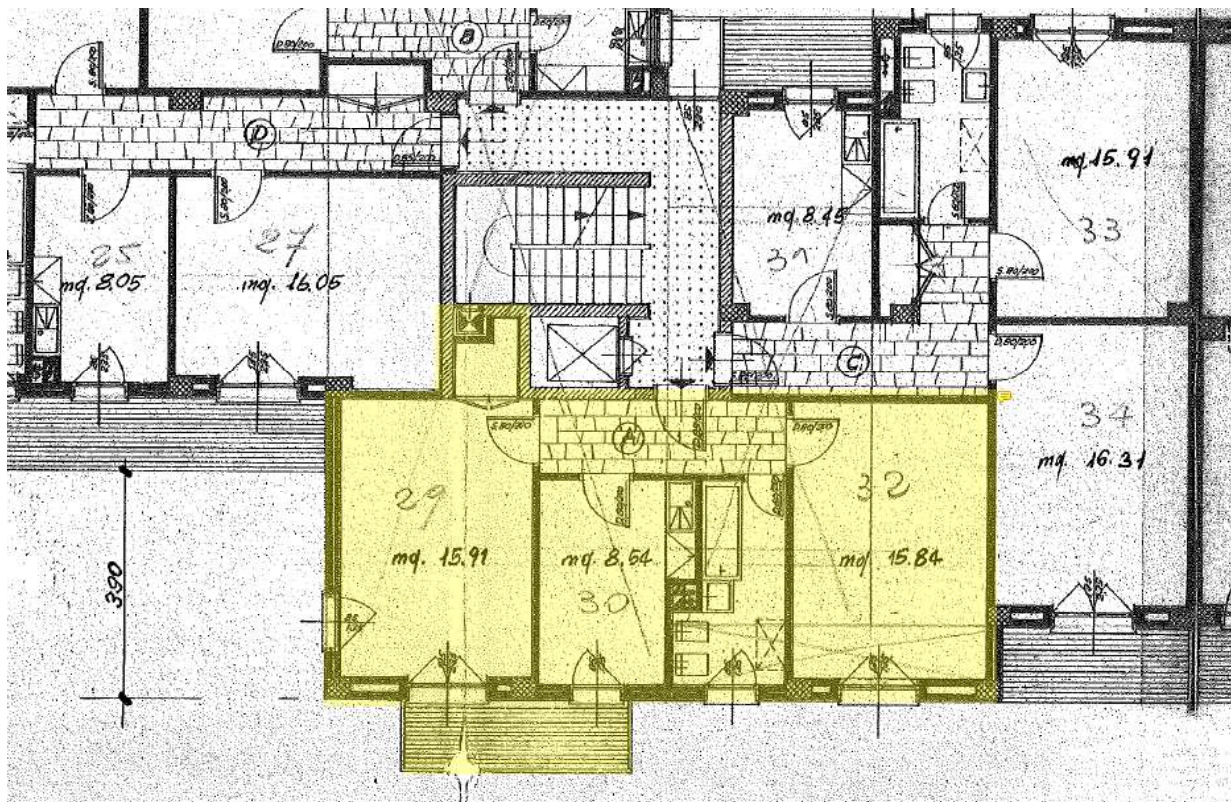
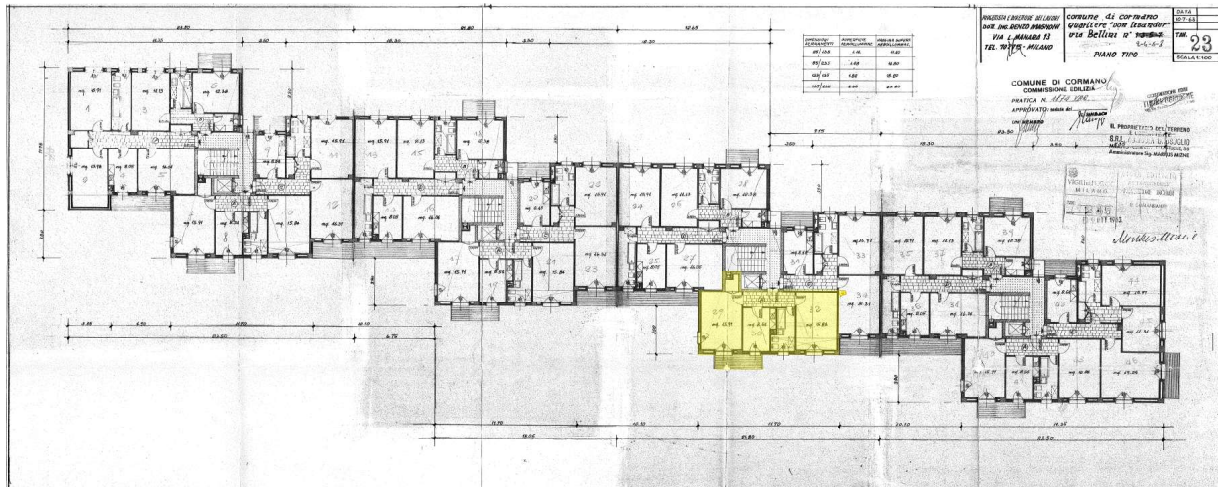
Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio de comune di Cormano

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima **preesisteva alla data del 1° settembre 1967** ma non a quella del 31/10/1942 (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

Si riportano di seguito gli esiti della disamina del fascicolo edilizio inviato telematicamente dall'ente preposto a seguito di istanza di accesso agli atti inviata in data 21/06/2021

- Domanda di autorizzazione alla costruzione del 10/05/1963
- Autorizzazione per lavori edili n 1874 del 14/05/1963 – 14/10/1963 -
- Certificato di abitabilità n 1874 del 28/12/1964

PLANIMETRIA DEL PIANO TIPO



Analisi delle conformità**Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:****verificata - conforme****Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:****verificata - conforme****Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:****verificata - conforme****8. CONSISTENZA****Criterio di calcolo delle superfici**

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100%** delle superfici calpestabili;
 - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35%** dei patii e porticati;
 - 60%** delle verande;
 - 15%** dei giardini di appartamento;
 - 10%** dei giardini di ville e villini.

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

Per il computo della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25%** qualora non comunicanti

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva



dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001 | | | | |
|---|-------------------|--|---------------------|--|
| corpo | destinazione | superficie esterna lorda SEL (m ²) | rapporti mercantili | sup. commerciale lorda (m ²) |
| A | Appartamento – P3 | 63,22 | 1,00 | 63,22 |
| A | Balcone – P3 | 4,92 | 0,25 | 1,23 |
| A | Solaio – P8 | 6,68 | 0,25 | 1,67 |
| totale | | 74,82 | | 66,12 |

9. STIMA

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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, in diminuzione o in aumento.

Critério di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - I SEMESTRE 2021
 - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - I SEMESTRE 2021





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: CORMANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Ottimo | 2100 | 2500 | L | 7 | 8,7 | L |
| Abitazioni civili | Normale | 1500 | 2100 | L | 5 | 7 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo | 1650 | 2000 | L | 5,8 | 7,2 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 1300 | 1650 | L | 4,3 | 5,7 | L |
| Box | Normale | 900 | 1250 | L | 4 | 5,5 | L |

Spazio disponibile per annotazioni



borsino immobiliare.it
 HOME VALUTAZIONI CERTIFICATE BORSINOPRO AGEI
 QUOTAZIONI IMMOBILIARI > LOMBARDIA > MILANO (MI) > CORMANO
Cormano (MI)
 Via Vincenzo Bellini, 4, 20032 Cormano Mi, Italia

Abitazioni in stabili di 1° fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

| | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
| Euro 1.840 | Euro 2.126 | Euro 2.411 |

Abitazioni in stabili di fascia media
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

| | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
| Euro 1.577 | Euro 1.825 | Euro 2.072 |

Abitazioni in stabili di 2° fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

| | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
| Euro 1.416 | Euro 1.509 | Euro 1.601 |

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato al mq (superficie commerciale lorda)** pari a circa

1.800,00 €/mq

| VALUTAZIONE BENI | | | | |
|-----------------------------------|-----------------------|---|--------------------------------|--|
| descrizione | sup. comm. lorda (m²) | prezzo medio unitario di mercato (€/m²) | valore di mercato intero 1/1 € | valore di mercato di diritto e quota € |
| Appartamento con solaio – P2 – P7 | 66,12 | 1.800,00 | € 119.016,00 | € 119.016,00 |
| Lotto 1 | | | € 119.016,00 | € 119.016,00 |



ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

| | |
|--|---------------------|
| Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova: | € 119.016,00 |
|--|---------------------|

| | |
|--|--------------------|
| Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | -€ 5.950,80 |
|--|--------------------|

| | |
|--|--------------------|
| Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede NB | -€ 4.752,76 |
|--|--------------------|

si raccomanda di richiedere conferma all'amministrazione dell'importo esposto

| | |
|---|----------------|
| Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede | -€ 0,00 |
|---|----------------|

| | |
|---|---------------------|
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: | € 108.312,44 |
|---|---------------------|

NB

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

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

| | |
|--|--------------|
| Libero: <i>(piena proprietà 1/1)</i> | € 108.312,44 |
|--|--------------|

| | |
|---------------------|---------------------|
| arrotondato: | € 108.000,00 |
|---------------------|---------------------|

| | |
|--|-------------|
| **Occupato: <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i> | € 86.400,00 |
|--|-------------|

| | |
|---------------------|--------------------|
| arrotondato: | € 86.000,00 |
|---------------------|--------------------|

10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta occupato

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di proprietà di 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

nessuna

Il sottoscritto Arch. Elisabetta Nicoletti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC



Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore dichiara di aver redatto la presente valutazione in conformità alla norma UNI 11612:2015;
- Il valutatore dichiara di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- 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.
- Il valutatore dichiara di aver svolto personalmente l'incarico e per questo lo sottoscrive.

Rapporto di valutazione immobiliare in conformità alla norma UNI 11612:2015

Committente: Tribunale di Milano

Scopo della valutazione: Esecuzione Immobiliare

Data sopralluogo: 12/07/2021

Data valutazione: 01/02/2022

Data relazione: 02/02/2022

Ubicazione immobile: Cormano (MI) – via Vincenzo Bellini 4

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con Osservanza
Milano, 02/02/2022

L'Esperto Nominato
Arch. Elisabetta Nicoletti

NICOLETTI
ELISABETTA CAROLINA
architetto
12781

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:

- allegato_1_atto di provenienza
- allegato_2A_comunicazioni amministratore
- allegato_2B_regolamento condominio
- allegato_2C_GESTIONE MANUFATTI AMIANTO bellini 2
- allegato_3A_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE
- allegato_3B_esito agenzia entrate- locazioni
- allegato_4_verifica conformità urbanistica
- allegato_A_note ipocatastali
- allegato_B_documenti catastali
- allegato_C_rilievo fotografico

