

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 578/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **Giacomo Puricelli**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Cormano via Dei Giovi 143



## INDICE SINTETICO

**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Cormano via Dei Giovi 141

Categoria: A3 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 4, particella 38, subalterno 9,

**Si evidenzia per pronto riferimento del Signor Giudice che sulla visura storica catastale è riportato quale numero civico dell'immobile in trattazione il 141; in realtà il civico è il 143 della Via Dei Giovi, così come sulla planimetria catastale è indicato quale numero civico il 143.**

**Stato occupativo (All. 2)**

In occasione del sopralluogo esperito in data 3 dicembre 2021, l'unità immobiliare sottoposta a esecuzione forzata era occupata dall'esecutato XXXXXXXXXnato in Egitto [REDACTED] XXXXXXXXX - proprietario per la quota di 1/2 - e dalla famiglia; l'esecutato XXXXXXXXXnato in [REDACTED] CF XXXXXXXXX - proprietario per la quota di 1/2 - alla data del sopralluogo ha riferito di essere domicilio e residente in [REDACTED].

**Contratti di locazione (All. 13)**

In data 13 gennaio 2022 l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di MILANO - Ufficio Territoriale di Milano 2 -, su istanza dello scrivente ha comunicato quanto segue: "(...) in riferimento alla richiesta in oggetto, si segnala che da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione o comodato intestati ai soggetti comunicati: XXXXXXXXXnato in [REDACTED] il [REDACTED] XXXXXXXXX e di XXXXXXXXXnato in Egitto il [REDACTED] XXXXXXXXX, in qualità di danni causati ed inerenti l'immobile segnalato. Segnaliamo la presenza del Contratto di comodato numero [REDACTED] serie 3 del [REDACTED] ufficio territoriale di Milano 4 (TNP) per il quale a sistema non risultano i dati catastali dell'immobile, pertanto eventualmente è necessario richiederne copia all'ufficio competente."

In data 21 gennaio 2022 l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di MILANO - Ufficio Territoriale di Milano 4 -, ha inviato su richiesta dello scrivente copia del Contratto di comodato a titolo gratuito numero [REDACTED] serie [REDACTED] ufficio territoriale di Milano 4 (TNP) da cui si evince che i "Comodanti" XXXXXXXXXnato in [REDACTED] il [REDACTED] CF XXXXXXXXX e XXXXXXXXXnato in Egitto il [REDACTED], CF XXXXXXXXX, quali proprietario dell'immobile in Comune di Cormano, Via dei Giovi 143, piano terra, identificato catastalmente al fg. 4, mapp. 38, sub 9, concedono il citato immobile in comodato a titolo gratuito a [REDACTED] d XXXXXXXXXnato in Egitto il [REDACTED], F. XXXXXXXXX per la durata di un anno dal 02 maggio 2019 al 02 maggio 2020.

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 145.000,00



**LOTTO 001****(Appartamento con annesso vano solaio)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

Appartamento in Comune di Cormano, all'indirizzo di Via Dei Giovi n. 143, della superficie commerciale di 83 mq, posto al primo terra/rialzato di stabile condominiale, composto da tre locali oltre servizi con annesso vano di solaio al piano quarto-sottotetto.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile nella titolarità di XXXXXXXXXnato in [REDACTED] CF XXXXXXXXX e di XXXXXXXXXnato in [REDACTED] il [REDACTED] CF XXXXXXXXX per la quota di 1/2 cad.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cormano come segue: (all. 5)**

Intestati: XXXXXXXXXe XXXXXXXXX

Proprietà: 1/2 cad.

Dati identificativi: **fg. 4 part. 38 sub. 9**

Dati classamento: categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 89 mq (totale escluse aree scoperte 89 mq), rendita catastale € 387,34.

Indirizzo: Via Dei Giovi 143, piano T-4

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

**Si evidenzia per pronto riferimento del Signor Giudice che sulla visura storica catastale è riportato quale numero civico dell'immobile in trattazione il 141; in realtà il civico è il 143 della Via Dei Giovi, così come sulla planimetria catastale è indicato quale numero civico il 143.**

La planimetria catastale dell'appartamento depositata in data 10/04/1990 corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco.

**1.4. Coerenze**

Appartamento: enti comuni, cortile, subalterno 2, cortile.

Vano solaio: proprietà di terzi da due lati e corridoio comune.

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

NESSUNA

**2 DESCRIZIONE DEI BENI**

## 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cormano.

Fascia/zona (OMI): D1/Periferica/STATALE DEI GIOVI, BRUSUGLIO.

Destinazione: Residenziale.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: supermercati, farmacie, parcheggi, scuole pubbliche.

Principali collegamenti pubblici: autobus distante circa 400 m - Linea 729.

Collegamento alla rete autostradale: circa 6 Km dalla Autostrada A7/Via del Mare.

## 2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 17)

Edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano 4/Sottotetto e box ante '67 - pratica edilizia n.1323 con nulla osta a costruire datato 16 Luglio 1960; certificato di abitabilità datato 10 ottobre 1961;

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: tinteggiate;
- accesso: portoncino in metallo e vetro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in pietra;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 17)

Abitazione di tipo popolare, posta al piano terra/rialzato di stabile condominiale, composta tre locali oltre servizi con annesso vano di solaio al piano quarto-sottotetto.

**Si evidenzia per pronto riferimento del Signor Giudice che sulla visura storica catastale è riportato quale numero civico dell'immobile in trattazione il 141; in realtà il civico è il 143 della Via Dei Giovi, così come sulla planimetria catastale è indicato quale numero civico il 143.**

Appartamento (piano terra/rialzato):

- esposizione: doppia est-ovest;
- pareti: intonacate e tinteggiate di colore chiaro; in ceramica di tonalità chiara nei bagni (sino ad H=210 cm) e in cucina (sino ad H sotto-pensili);
- soffitti: intonacati e tinteggiati di colore chiaro;
- pavimenti: in marmette in tutti i locali ad eccezione del bagno in monocottura in tonalità scura;
- infissi esterni: finestre in alluminio, con doppio vetro, di colore bianco; avvolgibili in pvc di colore chiaro;
- porta d'accesso: in legno, non blindata;
- porte interne: in legno e vetro, tinteggiati di colore bianco;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e vasca;



- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale;
- impianto termico: centralizzato con alimentazione a gas;
- impianto gas: sottotraccia con alimentazione a metano;
- impianto di condizionamento: non presente;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia;
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'abitazione: mediocri. L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

Vano solaio (piano IV):

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati.

#### 2.4 Breve descrizione della zona

Il bene insiste in uno stabile condominiale, la cui costruzione, da quanto si rileva dall'atto di compravendita è ante '67, ubicato in zona periferica della città, in un'area con una media densità abitativa, caratterizzata da una edilizia mista di tipo civile ed economica, con una discreta dotazione di servizi.

Trattasi di abitazione composta da tre locali, oltre servizi (bagno e cucina), ripostiglio e corridoio con annesso vano solaio al piano IV sottotetto.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

#### 2.5 Certificazioni energetiche:

Codice identificativo APE1508600004520, registrato il 25/02/2020, valido fino al 25/02/2030, soggetto certificatore: Vito Panzarini iscritto al Collegio dei periti industriali; Classe Energetica G, EP gl,nren 287,74 kWh/m<sup>2</sup> anno. **(all. 4)**

#### 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

L'Amministratore ha prodotto la dichiarazione di conformità dell'impianto di alimentazione a gas alla regola dell'arte prof. n. 0041-2021 riportante la data del 26/10/2021 **(all. 9)**.

#### 2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non presente

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 3 dicembre 2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, l'immobile era occupato dall'esecutato XXXXXXXXXnato in [REDACTED] [REDACTED] CF XXXXXXXXXX - proprietario per la quota di 1/2 - e dalla di lui famiglia; l'esecutato XXXXXXXXXnato in [REDACTED] CF XXXXXXXXXX - proprietario per la quota di 1/2 - alla data del sopralluogo ha riferito di essere domicilio e residente in Comune di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **(all. 2)**.



### 3.2 Esistenza contratti di locazione

In data 13 gennaio 2022 l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di MILANO - Ufficio Territoriale di Milano 2 -, su istanza dello scrivente ha comunicato quanto segue: "(...) in riferimento alla richiesta in oggetto, si segnala che da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione o comodato intestati ai soggetti comunicati: XXXXXXXXXnato in [REDACTED] CF XXXXXXXXX e di XXXXXXXXXnato in [REDACTED] il [REDACTED] CF XXXXXXXXX, in qualità di danti causa ed inerenti l'immobile segnalato. Segnaliamo la presenza del Contratto di comodato numero 1784 serie 3 del 16-05-2019 ufficio territoriale di Milano 4 (TNP) per il quale a sistema non risultano i dati catastali dell'immobile, pertanto eventualmente è necessario richiederne copia all'ufficio competente."

In data 21 gennaio 2022 l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di MILANO - Ufficio Territoriale di Milano 4 -, ha inviato su richiesta dello scrivente copia del Contratto di comodato a titolo gratuito numero [REDACTED] ufficio territoriale di Milano 4 (TNP) da cui si evince che i "Comodanti" XXXXXXXXXnato in [REDACTED] CF XXXXXXXXX e XXXXXXXXXnato in [REDACTED] CF XXXXXXXXX, quali proprietario dell'immobile in Comune di Cormano, Via dei Giovi 143, piano terra, identificato catastalmente al fg. 4, mapp. 38, sub 9, concedono il citato immobile in comodato a titolo gratuito a [REDACTED] XXXXXXXXXnato in [REDACTED] il [REDACTED] CF. XXXXXXXXX per la durata di un anno dal 02 maggio 2019 al 02 maggio 2020.

(all. 13).

## 4 PROVENIENZA (all. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto dal certificato ipotecario n. MI 437034 anno 2020.

### 4.1 Attuali proprietari

XXXXXXXXXXnato in [REDACTED] CF XXXXXXXXX per la quota di 1/2

XXXXXXXXXXnato in [REDACTED] CF XXXXXXXXX per la quota di 1/2

in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa Guerra Simona stipulato il 27/07/2016, nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il [REDACTED] a Milano 2 ai nn. [REDACTED].

### 4.2 Precedenti proprietari

- XXXXXXXXXnato a Cormano (MI) il [REDACTED] CF XXXXXXXXX e XXXXXXXXXnata a Cormano (MI) il [REDACTED] CF XXXXXXXXX hanno acquistato in data [REDACTED] ognuno per la quota di 1/2 l'area su cui sorge il Condominio in Comune di Cormano all'indirizzo di Via Dei Giovi 143; nel 1960, successivamente hanno chiesto ed ottenuto dal Comune di Cormano l'Autorizzazione per la costruzione di una casa d'abitazione di quattro piani - pratica n. 1323 del 16/07/1960 - agibilità rilasciata il 10/10/1961.

**Tanto è quanto si rileva dalla documentazione acquisita presso il Comune di Cormano e dal certificato ipotecario prodotto in allegato al fascicolo di parte precedente.**

- XXXXXXXXXnata a Cormano (MI) il [REDACTED] CF XXXXXXXXX per la quota di 1/2 **dal 02/01/1973 al 02/08/2007, tanto è quanto si rileva dal certificato ipotecario prodotto in allegato al fascicolo di parte precedente.**
- XXXXXXXXX nata a Cormano (MI) il 23/10/1957 CF XXXXXXXXX e XXXXXXXXXnata a Cormano (MI) il [REDACTED] CF XXXXXXXXX in forza di atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità - di XXXXXXXXXnata a Cormano (MI) il [REDACTED] e deceduta in data (...)3/10/1993 - successione presentata all'ufficio del registro di Milano in data [REDACTED] 4 pro-

tocollata al n. 3134 -, trascritta il [REDACTED] a Milano 2 ai nn. [REDACTED] 0.

- **XXXXXXXXXX** nato a Cormano (MI) il 20/01/1973 CF XXXXXXXXX per la quota di 1/2, in forza di scrittura privata con sottoscrizione autentica del 15/04/2010 a rogito del Notaio Dott. Lainati Enrico ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritta il 22/04/2010 a Milano 2 ai nn. [REDACTED].

**Proprietario del bene oggetto di esecuzione immobiliare dal 02/01/1973 al 02/08/2016 tanto è quanto si rileva dal certificato ipotecario prodotto in allegato al fascicolo di parte procedente.**

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dal certificato ipotecario n. MI 437034 anno 2020 in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 5 settembre 2022 (all. 6) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

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**

Nessuna

### 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** stipulata il [REDACTED] a firma di Notaio Dott. Guerra Simona ai nn. [REDACTED] di repertorio, iscritta il [REDACTED] a Milano 2 ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] CF [REDACTED], contro **XXXXXXXXXX** nato in [REDACTED] CF XXXXXXXXX e **XXXXXXXXXX** nato in [REDACTED] il [REDACTED] CF XXXXXXXXX per la quota di 1/2 cad. del diritto di piena proprietà, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 224.000,00.

Importo capitale: 112.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

#### Ipoteca giudiziale

Nessuna

#### Ipoteca legale

Nessuna

- **Pignoramenti**



**Pignoramento** del 07/07/2020 atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano rep. [REDACTED] trascritto il [REDACTED] a Milano 2 ai nn. [REDACTED] 6 derivante da verbale di pignoramento immobiliare contro **XXXXXXXXXX** nato in [REDACTED] CF XXXXXXXXXX e **XXXXXXXXXX** nato in [REDACTED] CF XXXXXXXXXX per la quota di 1/2 cad. del diritto di piena proprietà in favore di **CONDOMINIO VIA S.S. DEI GIOVI n. 141-143**, sede Cormano, CF 97403000157.

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

**5.3 Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

**6 CONDOMINIO (All. 10-11-12)**

L'immobile è amministrato da STUDIO AMMINISTRAZIONI GESCO con sede in Via Edmondo De Amicis n. 9, Monza che ha fornito le seguenti informazioni:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 55,13

**6.1 Spese di gestione condominiale**

Dalla documentazione trasmessa dall'Amministrazione condominiale, il Condominio è creditore nei confronti degli esecutati **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX** dell'importo di € 18.577,821, di cui € 17.726,49 saldo esercizio dal 01/10/2020 al 30/09/2021 e € 3.400,72 esercizio dal 01/10/2021 al 30/09/2022 per gestione ordinaria.

L'Amministratore ha trasmesso la seguente documentazione:

- RIPARTIZIONE PREVENTIVO LAVORI EXTRA FACCIATE 90%: quota esecutati € 474,95
- RIPARTIZIONE PREVENTIVO RIQUALIF. CENTRALE TERMICA: quota totale esecutati € 2.030,41; quota 50% in cessione di credito € 1.015,20

Cause in corso: /

Eventuali problematiche strutturali: /

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi e 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.

**6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

/

**6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione dello stabile condominiale è iniziata prima del 1967.

**7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 14):**

L'Autorizzazione per la costruzione di una casa d'abitazione di quattro piani – pratica n. 1323 del 16/07/1960 – agibilità rilasciata il 10/10/1961.



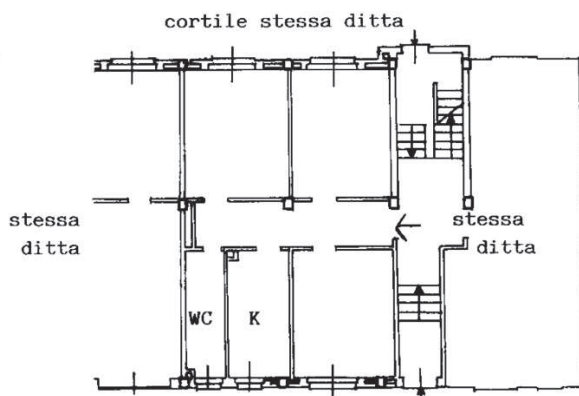


### 7.2 Conformità edilizia:

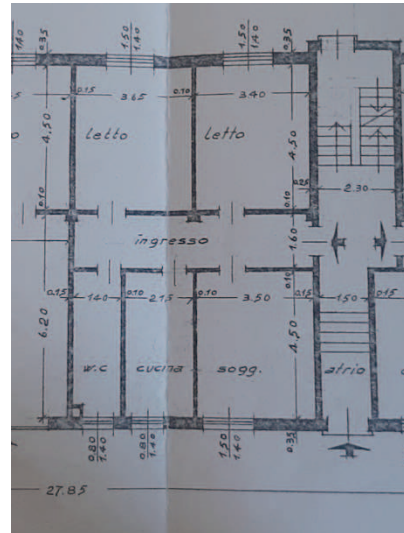
In occasione del sopralluogo esperito in data 3 dicembre 2021 l'unità immobiliare sottoposta a esecuzione forzata è risultata **conforme** all'Autorizzazione di cui alla pratica n. 1323 del 16/07/1960 – agibilità rilasciata il 10/10/1961.

### 7.3 Conformità catastale:

In occasione del sopralluogo esperito in data 3 dicembre 2021 l'unità immobiliare sottoposta a esecuzione forzata è risultata **conforme** alla planimetria catastale depositata in data 10/04/1990.



Estratto da planimetria catastale presentata il 10/04/1990



Estratto elaborato allegato all'Autorizzazione pratica n. 1323 del 16/07/1960

## 8 CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Indici mercantili

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	80,0	100%	80,0
balconi	mq.	0,0	30%	0,0
cantina	mq.	0,0	25%	0,0
vano solaio	mq.	12,0	25%	3,0
		<b>92,0</b>		<b>83,0</b>

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La valutazione è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso e altri immobili simili compravenduti in tempi non troppo lontani aventi prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è



l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Corpo", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel corpo, per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del corpo. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del corpo.

Per il caso in trattazione, previo accesso alla Conservatoria di Milano<sup>1</sup> sono stati individuati tre comparabili con caratteristiche tecnico-economiche simili all'immobile da stimare.

## **9.2 Fonti d'informazione**

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 -

## **9.3 Valutazione LOTTO 001**

### **COMPARATIVO 1 (all. 7/A)**

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/09/2020

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 2

Descrizione: Appartamento al piano primo della scala D composto da due locali e servizi con annessi, quali pertinenze, vano di cantina e box ad uso autorimessa entrambi al piano interrato.

Indirizzo: Cormano - Via Giuseppina Vigorelli 3

Prezzo: 142.000,00 Euro

### **COMPARATIVO 2 (all. 7/B)**

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/11/2020

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 2

Descrizione: Appartamento al piano terzo composto da tre locali oltre servizi con annesso vano di solaio al piano quarto.

Indirizzo: Cormano - Via Dei Giovi 141

Prezzo: 140.000,00 Euro

### **COMPARATIVO 3 (all. 7/C)**

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/04/2020

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 2

Descrizione: Appartamento posto al piano secondo, composto da due locali e servizi, con an-



nesso vano cantina pertinenziale posto al piano interrato; locale box ad uso autorimessa privata, di pertinenza, sito al piano interrato.

Indirizzo: Cormano - Via Giovanni Cantinotti 16

Prezzo: 174.000,00 Euro

#### COMPARATIVO 4 (all. 8/A)

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/09/2020

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 2

Descrizione: Box mq 26

Indirizzo: Cormano - Via Figini Vittorio 43

Prezzo: 22.727,27 Euro

#### COMPARATIVO 5 (all. 8/B)

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/10/2021

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 2

Descrizione: Box mq 16

Indirizzo: Cormano - Via Giuseppina Vigorelli

Prezzo: 16.500,00 Euro

#### COMPARATIVO 6 (all. 8/C)

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/10/2020

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 2

Descrizione: Box mq 19

Indirizzo: Cormano - Via Cantinotti 9

Prezzo: 17.000,00 Euro

TABELLA DEI DATI



Caratteristiche	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	€ 142.000,00	€ 140.000,00	€ 174.000,00
Consistenza (mq)	83,00	0,0	0,0	0,0
Data [mesi]	0,0	24,0	19,0	5,0
Superficie appartamento	80,00	56,00	84,00	56,00
Balcone (mq)	0,00	14,00	7,00	3,00
Servizi (bagni) (n.)	1	1	1	1
Cantina (mq)	0,00	9,00	0,00	3,00
Vano solaio (mq)	12,00	0,00	15,00	0,00
Livello di piano	0	1	3	2
Stato di manutenzione	1	1	1	2
Box (n.)	0	1	0	1

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]		-€ 620,18	€ 611,45	€ 759,94
Superficie appartamento	100%	€ 855,70	€ 855,70	€ 855,70
Balcone	30%	€ 256,71	€ 256,71	€ 256,71
Servizi (bagni) (n.)		€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Cantina	25%	€ 213,93	€ 213,93	€ 213,93
Vano solaio	25%	€ 213,93	€ 213,93	€ 213,93
Livello di piano		€ 706,47	€ 696,52	€ 865,67
Stato di manutenzione		€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Box (n.)		€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	€ 142.000,00	€ 140.000,00	€ 174.000,00
Data [mesi]	€ 14.884,42	€ 11.617,53	€ 3.799,72
Superficie appartamento	€ 20.536,91	-€ 3.422,82	€ 20.536,91
Balcone	-€ 3.593,96	-€ 1.796,98	-€ 770,13
Cantina	-€ 1.925,34	€ 0,00	-€ 641,78
Vano solaio	€ 2.567,11	-€ 641,78	€ 2.567,11
Livello di piano	-€ 706,47	-€ 2.089,55	-€ 1.731,34
Stato di manutenzione	€ 0,00	€ 0,00	-€ 25.000,00
Box (n.)	-€ 16.000,00	€ 0,00	-€ 16.000,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>€ 157.762,67</b>	<b>€ 143.666,40</b>	<b>€ 156.760,49</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

**152.729,85 €**

Divergenza: 9,81% < 10%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83 x 1.840,12 = 152.729,85 €

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): 152.729,85 €

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): 152.729,85 €

Si evidenzia che la stima è stata redatta in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione (2005) di Tecnoborsa capitolo 9 punto 4.20.10.

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 Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	<b>€ 152.729,85</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	<b>-€ 7.636,49</b>
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 145.093,36</b>
<b>arrotondato</b>	<b>€ 145.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

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

**CRITICITA' DA SEGNALARE**



L'immobile si presenta in mediocri condizioni manutentive e dovranno prevedersi adeguati interventi di messa a norma degli impianti.

---

Il sottoscritto ing. Anna Guerriero dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano li: 9 Settembre 2022

l'Esperto Nominato  
Ing. Anna Guerriero

#### **ALLEGATI**

- |                  |  |
|------------------|--|
| Allegato 1       | Nomina esperto, quesito, giuramento;   |
| Allegato 2       | Verbale di sopralluogo   |
| Allegato 3       | Atto di provenienza;   |
| Allegato 4       | Verifica sussistenza APE - Consultazione banca dati CENED - Positiva;  |
| Allegato 5       | Estratto di mappa, planimetria, visure storiche;   |
| Allegato 6       | Ispezione ipotecaria: elenco formalità; note di trascrizione e di iscrizioni;                                  |
| Allegato 7/A-B-C | Atti di compravendita- Appartamenti: comparabile 1, comparabile 2 e comparabile 3;                             |
| Allegato 8/A-B-C | Atti di compravendita- Box: comparabile 4, comparabile 5 e comparabile 6                                       |
| Allegato 9       | Dichiarazione conformità impianto a gas  |
| Allegato 10      | Situazione debitoria nei confronti del Condominio - gestione ordinaria   |
| Allegato 11      | Certificazione linea vita  |
| Allegato 12      | Ripartizione lavori extra facciate 90%, ripartizione riqualificazione centrale termica                         |
| Allegato 13      | Riscontro Agenzia delle Entrate – Sussistenza contratti di locazione e/o comodati d'uso gratuito               |
| Allegato 14      | Pratica Edilizia e Agibilità   |
| Allegato 15      | Elenco delle formalità - iscrizioni e trascrizioni - gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare; |
| Allegato 16      | Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;   |
| Allegato 17      | Rilievo fotografico esterno e interno.   |

