

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G. 348/2023**

Giudice delle esecuzioni: **dottorssa Marianna Galioto**

### **RELAZIONE DI STIMA.**

Lotto unico, appartamento con cantina e autorimessa pertinenziale in piazzetta Caduti di Nassiriya 2 a Corbetta (MI).



## 0. RIEPILOGO SINTETICO

---

### Dati catastali

#### **Corpo A**

Bene in Corbetta, piazzetta Caduti di Nassiriya 2, edificio A.

Categoria A3 (Abitazione di tipo civile), classe 6, vani 5,5 totale 91 mq, escluse aree scoperte 79 mq, rendita catastale 476,08 Euro.

Dati catastali: F. 13, P.605, S. 12; piani terra e interrato

#### **Corpo B**

Bene in Corbetta, via Europa 74

Categoria C6 (autorimessa), classe 4, mq 17, rendita catastale 48,29 Euro.

Dati catastali: F. 13, P.605, S. 125; piano interrato

Non è esplicitato se l'autorimessa sia o meno pertinenziale.

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo, libero al fine della procedura e abitato saltuariamente dal proprietario l'appartamento; la cantina ingombra di cose.

Corpo B: al sopralluogo, libero al fine della procedura e parzialmente ingombro di cose.

### Contratti di locazione in essere.

Nessuno (vedi **Allegato B**)

### Comproprietari.

Nessuno.

**Prezzo, al netto delle decurtazioni da libero, Euro 153.000**

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci sia attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (e eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata. L'accesso ai beni è avvenuto in presenza del proprietario.

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base delle planimetrie opportunamente verificate nella scala.



**LOTTO 1.****Appartamento a piano terreno con cantina e autorimessa pertinenziale.****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.****Corpo A****1.1 Descrizione del bene.**

In Comune di Corbetta (MI) piazzetta Caduti di Nassiriya 2, unità ad uso abitazione al piano terra con cantina al piano interrato

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

- ... .., nat... a ... il ... .., C.f. ...., residente a ... (...) in ...,
- ... .., nat... a ... il ... .., C.f. ...., residente a ... in ..., per il diritto di piena proprietà per la quota di metà indivisa ciascuno.
- Comproprietari, nessuno.

**1.3 Identificazione al catasto Fabbricati.**

Intestazione:

- ... .., nat... a ... il ... .., C.f. ...., residente a ... (...) in ...,
  - ... .., nat... a ... il ... .., C.f. ...., residente a ... in ..., per il diritto di piena proprietà per la quota di metà
- Dati identificativi: Foglio 13, Particella 605, Subalterno 12  
 Categoria A3 (Abitazione di tipo civile), classe 6, vani 5,5 totale 91 mq, escluse aree scoperte 79 mq, rendita catastale 476,08 Euro.  
 Indirizzo: piazzetta Caduti di Nassiriya 2 a Corbetta (MI).  
 (Dati derivanti da: *Atto di Provenienza (Allegato C)*, *Visura storica per immobile (Allegato E)*).

**1.4 Coerenze.**

- Piano terreno, da Nord in senso orario: a Nord, giardino comune; a Est, giardino comune parte in uso perpetuo e esclusivo, a Sud spazi comuni da cui si accede, a Ovest, altra unità immobiliare.
- Piano interrato, da Nord in senso orario: a Nord, locale macchine; a Est spazi comuni da cui si accede; a Sud altre unità immobiliari; a Ovest, spazi comuni da cui si accede.

**1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.**

Nessuna.

**Corpo B****1.6 Descrizione del bene.**

In Comune di Corbetta (MI), via Europa 74, unità ad uso autorimessa al piano interrato.

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

- ... .., nat... a ... il ... .., C.f. ...., residente a ... (...) in ...,
- ... .., nat... a ... il ... .., C.f. ...., residente a ... in ..., per il diritto di piena proprietà per la quota di metà
- Comproprietari, nessuno.

**1.8 Identificazione al catasto Fabbricati.**

Intestazione:

- ... .., nat... a ... il ... .., C.f. ...., residente a ... (...) in ...,
  - ... .., nat... a ... il ... .., C.f. ...., residente a ... in ..., per il diritto di piena proprietà per la quota di metà
  - per il diritto di piena proprietà per la quota di metà indivisa ciascuno.
- Dati identificativi: Foglio 13, Particella 605, Subalterno 125  
 Categoria C6 (autorimessa), classe 4, mq 17, rendita catastale 48,29 Euro.  
 Indirizzo: via Europa 74 a Corbetta (MI).  
 (Dati derivanti da: *Atto di Provenienza (Allegato C)*, *Visura storica per immobile (Allegato E)*).

**1.9 Coerenze.**

- Piano interrato, da Nord in senso orario: a Nord, altra unità immobiliare; a Est, altra proprietà; a Sud altre



unità immobiliari; a Ovest, spazi comuni da cui si accede (corsello).

#### 1.10 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI.

---

### Corpo A

#### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

L'unità si trova nel Comune di Corbetta (MI), comune della città Metropolitana di poco più di 18.000 abitanti, confinante con Albairate, Arluno, Cassinetta di Lugagnano Cisliano, Magenta, Robecco, Santo Stefano, Ticino e Vittuone.

Fascia/zona: zona extraurbana, verso Soriano.

Destinazioni prevalenti: residenziale e agricola: malgrado oggi il territorio del Magentino sia caratterizzato da altre attività, l'agricoltura e l'allevamento continuano a rivestire un ruolo rilevante, in particolare nell'area a Sud della regione; numerosi sono gli edifici di origine agricola e, tra questi, anche la corte in cui è ubicata l'unità oggetto di relazione.

Tipologia prevalente nella destinazione d'uso dell'immobile in oggetto: abitazioni di tipo civile.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole di ogni genere e grado, supermercati, ampie zone verdi (campi coltivati e aree a parco del Parco Agricolo Sud Milano); inoltre, il territorio comunale è caratterizzato dalla presenza di numerose risorgive e fontanili.

Principali collegamenti pubblici

Compagnie ferroviarie, Trenitalia in 50 minuti da Milano Centrale o in metropolitana (verde e rossa) fino a Rho Fiera o Magenta e poi con autolinea Z620 fino al centro del Paese. Da lì occorre spostarsi autonomamente per raggiungere via Monte Cervino 105.

Collegamento alla rete stradale: 38 min (29,5 km) passando per A4/E64 da Milano.

#### 2.2 Breve descrizione della zona.

Il fabbricato in cui si collocano le unità immobiliari oggetto della relazione si trovano a Corbetta, quasi al confine comunale e in prossimità del territorio di Soriano, in zona agricola. Fanno parte di una recente lottizzazione. Si tratta di una località tranquilla; non vi sono negozi né attività ma quasi esclusivamente residenze.

#### 2.3 Caratteristiche descrittive esterne (*Rilievo fotografico Allegato A*).

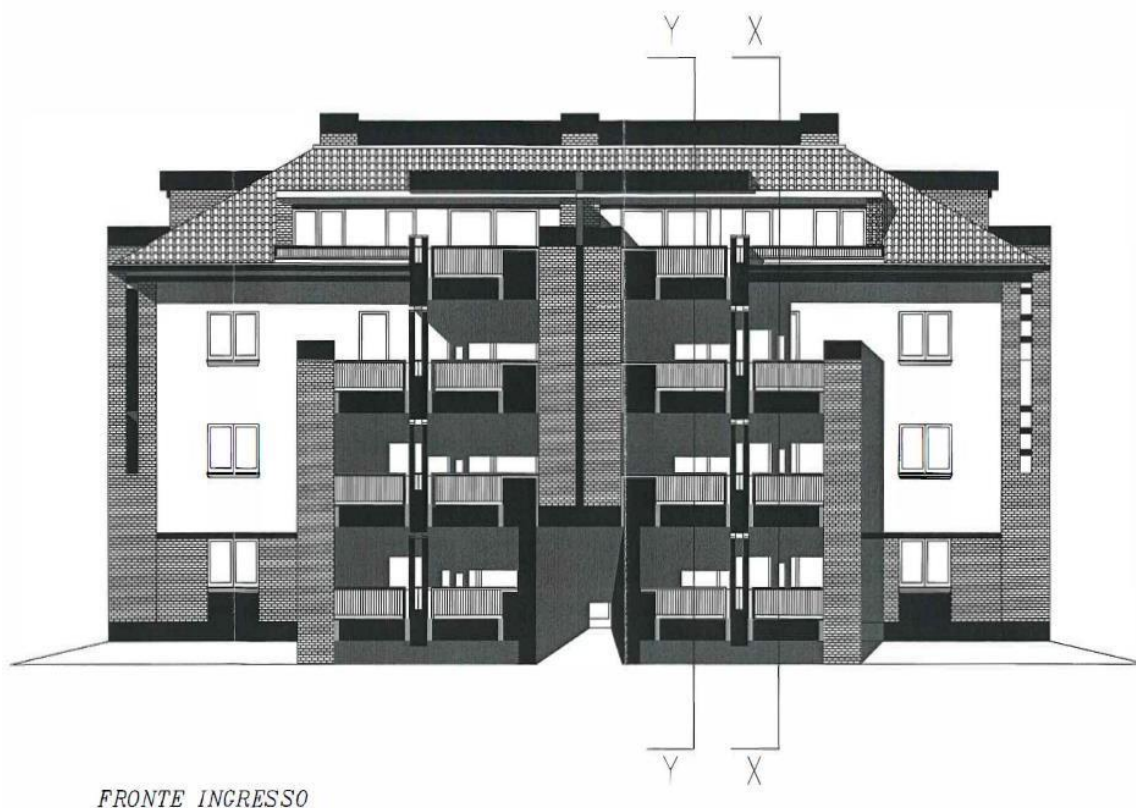
Il complesso, che è una delle due parti di un intervento più ampio, è costituito da 4 palazzine di 4 piani fuori terra e di 17 appartamenti ciascuna e corredate da un unico piano interrato che comprende cantine e autorimesse.

Le quattro palazzine disposte tra loro simmetricamente rispetto al giardino, danno luogo al centro ad un bel giardino condominiale che contribuisce a arricchire il contesto già piuttosto vantaggioso nei termini di salubrità e di verde fruibile alla vista, poiché prossimo alla parte del territorio più agricola.

Le facciate hanno una loro importanza e sono caratterizzate dalla presenza di una forte simmetria verticale con l'asse riconoscibile in corrispondenza degli ingressi e dalla presenza di significativi svuotamenti dei volumi per la presenza di logge a tutti i piani che danno luogo a spazi all'aperto privati facilmente utilizzabili. I rivestimenti di facciata alternano coerentemente con la simmetria dell'architettura materiali diversi tra cui intonaci e tipo mattoni a vista.

Le coperture sono con manto in cotto e presentano terrazzi a tasca e parti tecniche, tra cui anche pannelli fotovoltaici.





FRONTE INGRESSO

In sintesi,

- struttura: in calcestruzzo armato con murature perimetrali verosimilmente a cassa vuota con interposto isolamento.
- facciate: finitura a intonaco tinteggiata e rivestimento in gres tipo mattoni a vista o mattoni paramano.
- Copertura con manto in cotto e terrazzi a tasca e parti tecniche;
- Serramenti di facciata in legno con doppio vetro con zanzariere e, al piano terra, grate di protezione; l'oscuramento è ottenuto con tapparelle.
- accesso al fabbricato dalla strada attraverso un cancelletto con tettoia e citofoni.
- Accesso all'unità immobiliare attraverso il giardino e poi mediante un serramento in metallo e vetro.
- pavimentazione delle parti comuni (corte) in pietra
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- impianti elettrico del gas, di riscaldamento condominiali.
- pavimentazioni delle parti comuni esterne in cemento e graniglia in lastre
- pavimentazioni delle pareti comuni interne in pietra naturale.

Condizioni generali dello stabile: ottime.

#### 2.4 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico Allegato A).

##### Corpo A.

Si accede all'unità immobiliare che si trova al piano terra direttamente dall'androne. L'unità presenta doppio affaccio non contrapposto con orientamento Sud (zona giorno) Est (seconda camera). L'accesso avviene direttamente in soggiorno. A lato dell'ingresso è previsto un ripostiglio. Il soggiorno prospetta su un portico che risulta contiguo con la porzione in uso esclusivo e perpetuo del giardino condominiale (da cui poi è separato mediante siepi). Lo spazio aperto di pertinenza ha una discreta metratura ed appare molto sfruttabile.

Dal soggiorno si accede ad un corridoio che costituisce anche il disimpegno tra la cucina abitabile che si apre sullo stesso porticato del soggiorno e il bagno aerato che è posto sul fondo del corridoio.

Dal corridoio si accede anche alle due camere da letto di cui una prospetta sullo spazio aperto della zona a giorno e l'altra verso Est.



In generale i pavimenti sono in gres e legno, le pareti intonacate e tinteggiate e, in alcune parti, rivestite in ceramica (bagno e cucina)

Per quanto riguarda gli impianti che sono tutti sotto traccia si segnala che il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono prodotti dalla caldaia condominiale. La diffusione avviene mediante radiatori in acciaio.

In sintesi,

- altezze interne regolamentari;
- doppia esposizione;
- bagno aerato con vasca;
- finitura delle pareti: intonaco e tinteggiatura, rivestimenti in piastrelle ceramiche nei bagni e in cucina;
- pavimenti: in piastrelle ceramiche in tutti gli ambienti tranne che nelle camere ove è presente il legno verosimilmente massello incollato (tipo doussiè)
- porta d'accesso: portoncino blindato con semplice;
- infissi esterni: in legno con vetro doppio e tapparelle;
- porte interne: in legno tamburato con finitura legno
- impianto elettrico: sotto traccia verosimilmente a norma;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: condominiale distribuito mediante radiatori in acciaio e contabilizzazione mediante contocalorie.
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia condominiale
- contatore elettrico all'esterno dell'unità, in spazio comune
- impianto di condizionamento: presente a split con motocondensante esterna;
- citofono audio / video

Condizioni generali dell'appartamento: l'unità è in condizioni più che discrete.

## 2.5 Certificazione energetica.

La certificazione energetica del 2008 è allegata all'atto di provenienza ed è tutt'ora valida.

## 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti.

La certificazione di conformità degli impianti è mancante. Nella documentazione facente parte del fascicolo edilizio si dichiara che la parte di impiantistica elettrica non ha bisogno di certificazione in quanto eseguita direttamente da Enel.

## 2.7 Certificazioni di idoneità statica.

La certificazione di idoneità statica è mancante nei documenti facenti parte del fascicolo edilizio ricevuto.

## 3. STATO OCCUPATIVO.

---

### 3.1 Detenzione del bene.

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17.07.2023, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, si è constatato che l'immobile risulta non abitato (continuativamente) dai proprietari ma arredato. (Rilievo fotografico Allegato A).

### 3.2 Esistenza di contratti di locazione.

Secondo quanto comunicato dall'Agenzia delle Entrate il 02.12.2019 non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente i proprietari quali *danti causam.* (Allegato B).

## 4. PROVENIENZA (Allegato D).

---

### 4.1 Attuale proprietaria dal 9.12.2003.

- ... .., nat... a ... il ... .., C.f. ...., residente a ... (..) in ...,
- ... .., nat... a ... il ... .., C.f. ...., residente a ... in ..., per il diritto di piena proprietà per la quota di metà indivisa ciascuno.

### 4.2 Precedenti proprietari.

Al ventennio i beni (il terreno su cui sorgono gli odierni fabbricati) erano di proprietà di:



- Immobiliare Davanzati S.r.l. con sede a Milano.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

---

Dalla *Certificazione notarile* in atti, alla data del 24.09.2019 a firma del notaio in Milano, Paolo Lovisetti implementata dall'acquisizione dell'*Atto di provenienza (Allegati C)* e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni - **Allegati D**) + estrazione di note al ventennio si evince che, oltre a quanto già scritto, non vi sono altri elementi da osservare oltre a quanto segnalato in relazione (vedi anche capitolo finale Note).

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.  
Nessuna.
- Misure penali.  
Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.  
Nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.  
La costruzione del complesso è avvenuta mediante un Piano attuativo convenzionato (Piano attuativo 20). La convenzione urbanistica di riferimento è del 2006. Nel 2008 la convenzione è stata modificata per permettere l'acquisto delle unità in edilizia convenzionata.
- Eventuali note.  
Nessuna.

### 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (iscrizioni) e trascrizioni.

- Trascrizione a favore tipo compravendita del 05.06.2008 - Registro Particolare 8.288, Registro Generale 13.579, Pubblico ufficiale Mario Grossi, numero di repertorio 120.019/23.213 del 22.05.2008
- Iscrizione contro tipo ipoteca volontaria del 05.06.2008 - Registro Particolare 2.684, Registro Generale 13.580, Pubblico ufficiale Mario Grossi, numero di repertorio 120.020/23.214 del 22.05.2008

#### Pignoramenti.

- Pignoramento trascritto a Pavia il 24.09.2019 ai numeri 5.938/8.712 numero di repertorio 7.287 del 04.04.2023 a carico di  
  - ... .., nat... a ... il ... .., C.f. ...., residente a ... (...) in ...,
  - ... .., nat... a ... il ... .., C.f. ...., residente a ... in ...,
 per il diritto di piena proprietà per la quota di metà indivisa ciascuno,  
 Il pignoramento è stato notificato il 15.03.2023 (a ... ..) e il 27.03.2023 presso la casa Comunale (per ... ..).
- **Altre trascrizioni.**  
Nessuna.

### 5.3 Eventuali note/osservazioni

Nel documento di Iscrizione a ruolo si indica erroneamente la proprietà dell'appartamento in quota 50% + 50% a ... .. quando invece del 50% indiviso risulta proprietaria ... ..

## 6. CONDOMINIO.

---

Il condominio è stato costituito a seguito della vendita frazionata delle unità immobiliari.

Attualmente il condominio è amministrato dalla Immobilgest S.r.l. di piazza Italia 42 a Marcallo con Casone.

- 15,57 millesimi la quota proporzionale di comproprietà indivisa (tutto il condominio) per l'appartamento e la cantina:
- 0,52 millesimi la quota proporzionale di comproprietà indivisa (tutto il condominio) per l'autorimessa
- 64,35 millesimi (parti comuni alla palazzina A) per l'appartamento e la cantina;



- 31,09 millesimi (parti comuni alla palazzina A) per l'autorimessa;
- 552,96 millesimi sull'area gravata di servitù di suolo pubblico e per la manutenzione straordinaria del verde pubblico (per 5 anni, oggi scaduti).
- Euro 1.700,00 spese ordinarie annue medie di gestione immobile circa + i costi di consumo personale riscaldamento, acqua calda e acqua potabile
- Euro -3.423,55 spese per l'esercizio in corso 2023/2024
- Euro -3.526,86 da sommare al debito dell'anno precedente 2022/2023
- Euro -2.991,30 il debito per l'esercizio 2021/2022
- Euro -312,55 spese straordinarie deliberate esercizio 2022/2023 (sistemazione centrale termica deliberate nell'anno 2022);
- Euro -84,70 (potatura piante zona parti comuni deliberate il 16.03.2023)
- Euro -15.100,00 Spese condominiali complessive scadute ed insolute alla data della perizia circa (non è possibile calcolarlo con precisione)
- È presente una causa in corso tra il condominio e ... .. e ... .. (il condominio sta agendo con atto di pignoramento contro il condomino moroso).
- Impianto riscaldamento e acqua calda sanitaria centralizzato (ci sono 4 palazzine ed ogni palazzina ha la sua centrale termica condominiale).

#### 6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Servitù di uso perpetuo a giardino, a favore dell'unità distinta con il subalterno 12 (si tratta dell'unità oggetto di relazione) e a carico delle unità adiacenti. Tale servitù a favore, comporta l'obbligo di manutenzione del verde a carico della stessa unità.

#### 6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

Il fabbricato è accessibile a soggetti diversamente abili: l'androne che permette di accedere all'ascensore di ogni palazzina è in piano rispetto ai percorsi del giardino; l'ascensore consente di raggiungere anche i piani successivi al piano terra. L'unità in oggetto, essendo a pari quota rispetto all'androne, è visitabile ma il bagno dovrebbe essere adattato.

### 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE PER TUTTI GLI IMMOBILI.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo del 01.09.1967, nella prima decade degli anni Duemila.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e a quelle attuali. All'atto di acquisizione (2003) veniva dichiarata la conformità edilizia ed urbanistica.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli/caratterizzazioni:

l'immobile è localizzato all'interno del centro abitato, in zona Tessuto urbano consolidato – Ambiti a carattere prevalentemente residenziale - Città compatta (P.d.R. 03a).

#### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegati G).

Il complesso è frutto della realizzazione di un piano attuativo convenzionato la cui convenzione del 2006 prevedeva tra le altre cose l'obbligo di manutenzione del verde pubblico per 5 anni dalla data di collaudo (oggi i 5 anni sono passati).

Il 19.07.2023 veniva fatta Istanza di accesso agli atti. In pari data veniva protocollata. A seguito del pagamento di Euro 100, è stato possibile ricevere la documentazione autorizzativa alla costruzione.

La costruzione è stata realizzata in forza di:

- DIA 113 2006 e delle due successive varianti,
- DIA 280 2007
- DIA 53 2008 che contiene anche il Certificato di agibilità del 14.07.2000.

L'appartamento fa parte della palazzina A ed è contraddistinto dal numero 2.





**7.2 Conformità urbanistica.**

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle attuali prescrizioni urbanistiche e a quelle dell'epoca della sua costruzione.

**7.3 Conformità edilizia.**

Al momento del sopralluogo, l'appartamento risultava conforme e analogamente, cantina e box.

**7.4 Conformità catastale.**

Al sopralluogo, l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale (**Allegato F1**) e, analogamente, il box (**Allegato F2**). Si segnala che si tratta dei primi accatastamenti.

**8. CONSISTENZA****8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza.**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10.750:2005 e DPR n. 138 del 23.03.1998) come segue.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
appartamento	77,60	65,70		100%	77,60
loggia su giardino in uso esclusivo			12,70	30%	3,81
loggia			6,00	25%	1,50
cantina			3,85	25%	0,96
					<b>82,91</b>

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
autorimessa	17,00	17,00		100%	17,00
					<b>17,00</b>

**9. STIMA****9.1 Criterio di stima**

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà le unità immobiliari oggetto di valutazione, potrebbero essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto della suddetta unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.



Inoltre, si considera **il migliore e il più conveniente uso** che, nel caso specifico per l'immobile oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmento di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello di abitazione.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché le destinazioni d'uso ufficiali sono perfettamente compatibili con il "più conveniente e miglior uso".

Considerato il tipo edilizio, le destinazioni d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando gli immobili **a corpo e non a misura**, così come si è rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2022 – zona R1 – Extraurbana, Soriano, Cerello Battuello, Pobbia, Catsellazzo de' Stampi che dà quotazioni **da Euro/mq 1.500 a Euro/mq 1.850** per abitazioni di tipo civile in stato di conservazione ottimo.
- TeMa Milano, periodo: 2° semestre 2022, provincia, Settore Ovest valori **da Euro/mq 800 a Euro/mq 1.500**
- Borsino immobiliare, **prezzo medio Euro/mq 2.590** per abitazioni in stabili di fascia media rispetto agli stabili della stessa zona
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: nessun immobile comparabile nello specifico segmento immobiliare.



**9.2 Valutazione.****Lotto 1.  
Corpo A**

Destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
appartamento	A4			
		82,91	2.000,00	<b>165.820,00</b>

**Corpo B**

Destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
autorimessa	C/6			
		17,00	800,00	<b>13.600,00</b>
				<b>179.420,00</b>

**9.3 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 in questa relazione.

<b>Valore stimato</b>	<b>179.420,00</b>
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	8.971,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	3.000,00
Spese condominiali ultimo biennio (stima)	15.000,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u>	152.449,00
<b>Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato arrotondato</u></b>	<b>153.000,00</b>

Nota bene. Si tratta di un 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.

**10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.**

*Da omettere qualora l'immobile non sia locato*

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.**

*Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato*

**12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.**

*Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura*

- Nel documento di Iscrizione a ruolo si indica erroneamente la proprietà dell'appartamento in quota 50% + 50% a ... .. quando invece del 50% indiviso risulta proprietaria ... ..
- Non è esplicitato se l'autorimessa sia o meno pertinenziale.
- L'area esterna di fronte al porticato presenta una servitù a favore per l'uso esclusivo e perpetuo.
- Il complesso è frutto della realizzazione di un piano attuativo convenzionato la cui convenzione del 2006



prevedeva tra le altre cose l'obbligo di manutenzione del verde pubblico per 5 anni dalla data di collaudo (oggi i 5 anni sono passati).

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Così la sottoscritta riferisce, con serena coscienza di aver ben operato, al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 21 settembre 2023



Alessandra Ubertazzi

L'esperto nominato,

### 13. ALLEGATI

---

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. Riscontro dell'Agenzia delle Entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.
- C. Atto di provenienza.
- D. Ispezioni ipotecarie.
- E. Visure storiche per immobili.
- F. Planimetrie catastali.
- G. Atti di fabbrica

