



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 25/2023

Giudice dell'esecuzione
Ill.ma Dott.ssa LAURA CESIRA STELLA

Procedura promossa da

[REDACTED]
Debitori
[REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

beni immobili situati in
Corsico – Via Leopoldo Bozzi N. 15



Custode giudiziario
AVV. DAVIDE PIACENTINI

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 SOMMARIA: | 6 |
| 3. STATO OCCUPATIVO:..... | 9 |
| 4. PROVENIENZA: | 10 |
| 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 10 |
| Eventuali note / osservazioni ai paragrafi 4 e 5 che precedono..... | 12 |
| 6. CONDOMINIO: | 12 |
| 7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:..... | 13 |
| 8. CONSISTENZA | 14 |
| 9. STIMA..... | 15 |
| 10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE | 18 |
| 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA' | 18 |
| CRITICITA' DA SEGNALARE | 18 |
| Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:..... | 18 |
| ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA: | 19 |

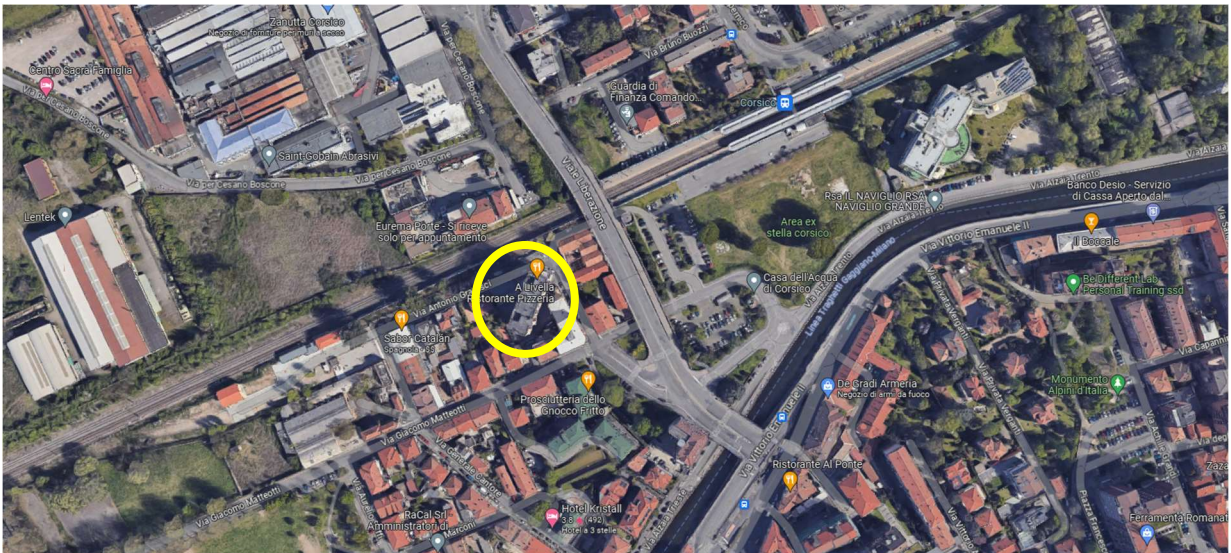
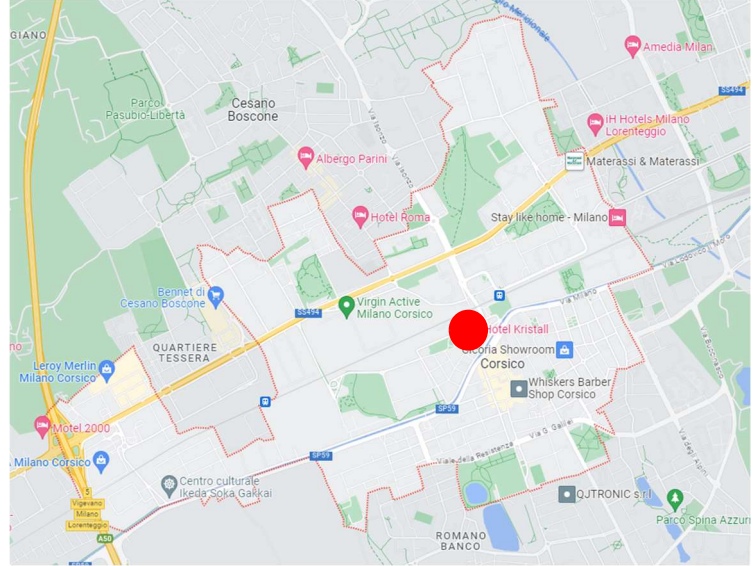
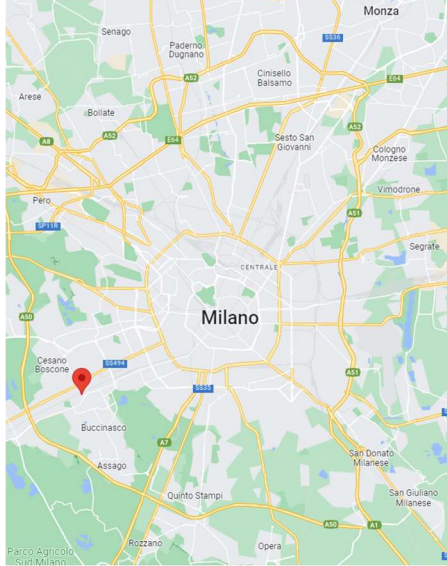
E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima

INDICE SINTETICOLotto **001**

| | | |
|--|----------|---|
| Corpo: | A | Appartamento con cantina Via Leopoldo Bozzi 15 - Corsico |
| Livello | | Piano 2/S1 |
| Categoria: | | Abitazione di tipo economico [A/3] |
| Dati Catastali: | | foglio 9 , particella 204 , subalterno 110 |
| Diritto e quota | | piena proprietà per la quota di 1/1 |
| Continuità delle trascrizioni | | verificata |
| 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 | 80,79 |
| valore di mercato stimato | € | 149.000,00 |
| valore di mercato per quota | € | 149.000,00 |
| Prezzo da libero: | € | 142.000,00 |
| (al netto di adeguamenti e correzioni alla stima) | | |
| Prezzo da occupato: | € | 114.000,00 |
| (al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%) | | |

Beni immobili siti in Corsico (MI) Via Leopoldo Bozzi n. 15 LOTTO N° 001

CORPO A **Appartamento al P2/PS1** **foglio 9** **mappale 204** **sub 110**



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

CORPO A

Descrizione del bene

In Comune di Corsico (MI), Via Leopoldo Bozzi n15, appartamento ad uso abitazione posto al P2 della prima scala, avente accesso dalla porta di fronte all'ascensore, composto di 3 locali con cucinotto, disimpegno, ripostiglio, bagno e balcone, con annesso vano cantina la PS1

- L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **79**
- Il balcone sviluppa una superficie lorda di circa mq **1**
- La cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **1**



Identificato al catasto fabbricati del comune di Corsico come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Corsico, VIA LEOPOLDO BOZZI n. 15 - Piano 2 -S1
- **intestatari**
[REDACTED]
- **dati identificativi**
Fg. n. **9**; Mapp. n **204**; Sub. **110**
- **dati di classamento**

Categoria A/3; classe 2; consistenza vani 5,5; Superficie catastale totale: 76 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 75 mq; rendita € 411,87;

• **dati derivanti da**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 02/12/1976 in atti dal 24/09/1998 FIN 98 99 (n. 56273.1/1976)
- COSTITUZIONE del 02/12/1976 in atti dal 30/06/1987 (n. 562.73A/1976)

Coerenze da nord in senso orario:

Appartamento:

a.u.i. e pianerottolo comune, cortile comune, a.u.i., cortile comune

Cantina

Corridoio comune, a.u.i., a.u.i. e a.u.i. a.u.i. (da planimetria catastale)

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

nessuno

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato

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:



intestatari per il diritto proprietà per la quota di 1/2 ciascuno

Eventuali comproprietari: nessuno

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

nessuna

Importo pattuito e dichiarato in atto di provenienza

€ 147.000,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Descrizione sommaria di quartiere e zona

Provincia: MILANO

Comune: Corsico

Fascia/zona: Centrale/ALZAIA TRIESTE, VITTORIO EMANUELE, RESISTENZA

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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 100 mt stazione ferroviaria di Corsico - linee autobus 321- 64

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 km svincolo tangenziale ovest A50 - a circa 3 km svincolo autostradale A7

Caratteristiche descrittive

Edificio a destinazione mista residenziale/ commerciale di 11 piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato alle cantine

Fabbricato risalente agli anni 50 del secolo scorso

DESCRIZIONE FABBRICATO

struttura: cemento armato

copertura: piana - guaina bituminosa

facciate: mosaico

accesso pedonale: portone alluminio/doppio vetro

accesso carroia: portone metallico e vetro non elettrificato

scala interna: in cemento armato rivestita in marmo

ascensore: presente - doppio

portineria: /

accesso ai disabili: non accessibile

DESCRIZIONE CONSISTENZA IMMOBILE

esposizione: doppia – est/ovest

altezza dei locali: 300 cm

condizioni generali dell'appartamento: sufficienti

scala interna: /

porta d'accesso: blindata

porte interne: legno / vetro – soffietto in pvc

tavolati interni: forati

pavimenti: graniglia e ceramica in bagno

infissi esterni: legno / doppio vetro

sistemi di oscuramento: persiane in legno

inferriate: /

zanzariere: /

soglie: marmo

davanzali: cemento

servizio igienico n 1: 1 wc. 1 bidet, 1 lavabo, 1 doccia

servizio igienico n 2: /

finitura tavolati interni: idropittura

finitura plafoni: idropittura

imp. citofonico: presente

imp. elettrico: sotto traccia

imp. idrico: sotto traccia

imp. termico: centralizzato

imp. acqua calda: autonomo

corpi radianti: ghisa

valvole termostatiche: presenti

impianto di condizionamento: presente in 1 camera

CANTINA

Visionata altra cantina occupata dai debitori, differente rispetto a quella indicata in planimetria catastale

altezza del vano: h 230 cm

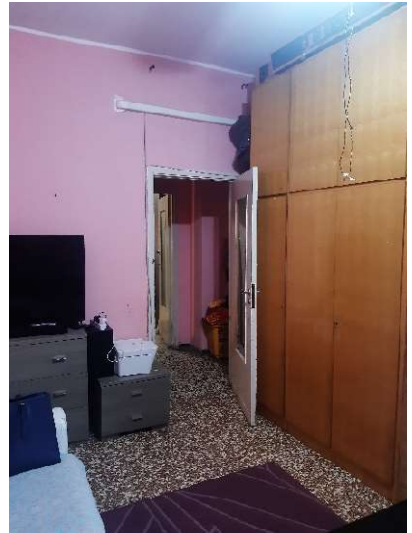
porta d'accesso: legno

pavimento: battuto di cemento

pareti e plafone: intonaco rustico

Presenza di finestre: /

Rilievo fotografico appartamento





Certificazioni energetiche

Non rinvenuta

Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenuta

Certificato di prevenzione incendi CIP

Non rinvenuto

Certificazioni di idoneità statica CIS

Non rinvenuto

Certificato di Agibilità/abitabilità

Allegato

3. STATO OCCUPATIVO:

Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 16/05/2023, si è potuto accertare che l'immobile risulta essere occupato da terzi con titolo terminato nel 2022.

L'immobile risulta libero, 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 24/01/2011 al 24/03/2023

- 3) **Immobile su quale limitare la ricerca:**
Immobile in comune di CORSICO - VIA LEOPOLDO BOZZI n. 15
Foglio 9
Mappale 204
Subalterno 110

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria il soggetto [REDACTED] risulta dante causa nel contratto di locazione 23619/3T/2018 ut mi 1 (TNL) terminato il 21/10/2022.

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 dalla certificazione notarile redatta in data 27/02/2023 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Candore Carmelo – Notaio in Arcisate (VA), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 - cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato

Attuali proprietari:

[REDACTED]
con scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto di compravendita a firma del Dott. De Vico Ciro in data 03/02/2010 rep. n. 11574/7882 (notaio in Milano)
Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **09/02/2010** ai nn. **15272/8963**
a favore di

[REDACTED]
Relativamente all'unità immobiliare in Corsico
(foglio **9**, mappale **204**, sub **110**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

[REDACTED]
Relativamente all'unità immobiliare in Corsico
(foglio **9**, mappale **204**, sub **110**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni
contro

[REDACTED]
Relativamente all'unità immobiliare in Corsico
(foglio **9**, mappale **204**, sub **110**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Precedenti proprietari (nel ventennio):

[REDACTED]
con atto di compravendita a firma del Dott. Ferrante Cazzaniga Donesmondi in data 29/09/1977 rep. n. 20187
Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **16/10/1977** ai nn. **42720/35525**

ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 27/02/2023 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Candore Carmelo – Notaio in Arcisate (VA), prodotta

in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell' Agenzia del Territorio di Milano 2 - cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato

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

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 **09/02/2010** ai nn. **15273/3402**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma Dott. De Vico Ciro in data 03/02/2010 rep. n. 11575/7883 (notaio in Milano)

a favore di

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. - Sede SIENA (SI) - Codice fiscale 00884060526

Relativamente all'unità immobiliare in Corsico

(foglio **9**, mappale **204**, sub **110**)

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

contro

[REDACTED]

Relativamente all'unità immobiliare in Corsico

(foglio **9**, mappale **204**, sub **110**)

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

Capitale **€ 160.000,00**

Tasso interesse annuo **2,476%**

Spese /

Interessi **€ 160.000,00**

Totale **€ 320.000,00**

Durata **28 anni**

Ipotecche giudiziali:

nessuna

Ipotecche legali:

nessuna

Pignoramenti:

➤ Pignoramento

Trascritto presso la C. RR. II. di Pavia in data **24/02/2023** nn. **24741/16747**

derivante da ATTO GIUDIZIARIO - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Ufficiali giudiziari del Tribunale di Milano del 30/12/2022 rep. n. 33183

a favore di

SIENA MORTGAGES 10-7 S.R.L. - Sede CONEGLIANO (TV) -Codice fiscale 03598620262

Relativamente all'unità immobiliare in Corsico

(foglio **9**, mappale **204**, sub **110**)

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

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Corsico

(foglio **9**, mappale **204**, sub **110**)

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

Altre trascrizioni:

nessuna

Eventuali note / osservazioni ai paragrafi 4 e 5 che precedono

nessuna

6. CONDOMINIO:

L'immobile risulta essere amministrato dallo Studio ANDE' SERVICE SAS con sede in via Dante n 36, Cesano Boscone – 20090 Milano – andeservice@tiscali.it / andeservice@andeservice.cloud

Il professionista è stato contattato in più occasione dalla scrivente (nelle date 25/07 – 27/07 – 28/08), anche tramite comunicazioni pec, ma senza successo. Non è quindi possibile fornire dati informativi rispetto alle voci che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: /

Millesimi di riscaldamento: /

Spese di gestione condominiale

importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

nessun dato fornito

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

nessun dato fornito

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

nessun dato fornito

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

nessun dato fornito

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

nessun dato fornito

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 dato fornito

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

L'immobile è dotato di ascensore ma non è attualmente usufruibile da soggetti portatori di disabilità per la mancanza di adeguato accesso al medesimo

Regolamento di condominio

non fornito all'amministrazione

7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:

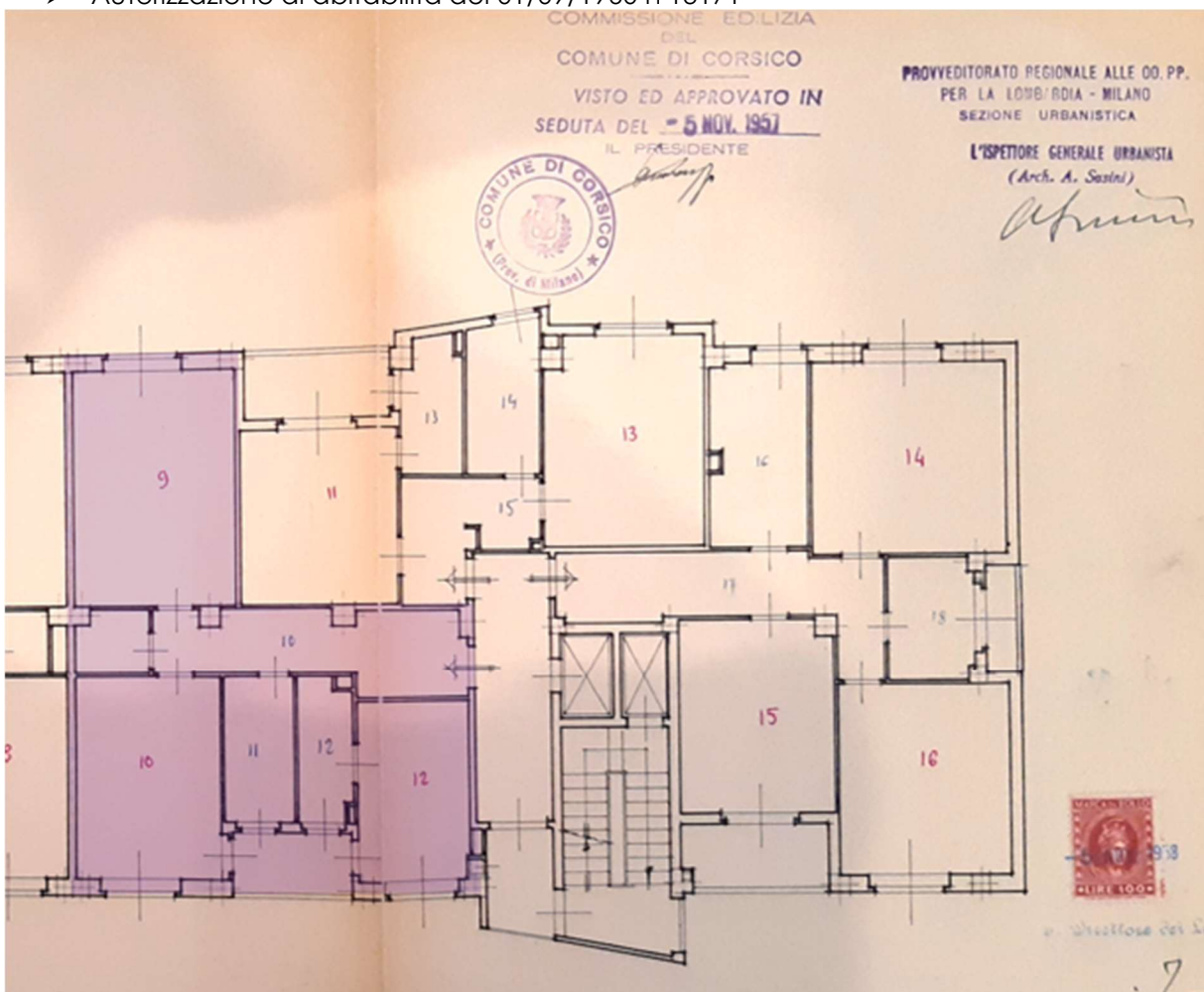
Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio de comune di Sedriano

L'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima risale agli anni 50 del secolo scorso

Il fabbricato **preesisteva alla data del 1° settembre 1967**

A seguito di istanza di accesso agli atti dalla scrivente depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corsico l'ente preposto ha messo a disposizione dell'ispezione peritale i seguenti fascicoli edilizi

- Domanda per permesso di costruzione del 18/10/1957 n 10231 pe 5/58
- Denuncia di opere edili del 02/11/1957
- Nulla osta all'esecuzione dei lavori del 27/02/1958 n 2135
- Nulla osta all'esecuzione dei lavori del 09/01/1959 n 456
- Autorizzazione di abitabilità del 01/09/1960 n 13171



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

NOTA

Il vano cantina utilizzato dagli esecutati non corrisponde a quello rappresentato sulla planimetria catastale in abbinamento all'appartamento

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 compunto 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

| TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001 | | | | |
|---|-------------------|--|---------------------|--|
| corpo | destinazione | superficie esterna lorda SEL (m ²) | rapporti mercantili | sup. commerciale lorda (m ²) |
| A | Appartamento – P2 | 78,62 | 1,00 | 78,62 |
| A | Balcone – P2 | 3,49 | 0,25 | 0,87 |
| A | Cantina – PS1 | 5,20 | 0,25 | 1,3 |
| totale | | 87,31 | | 80,79 |

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 in cui si trovano

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.

Criterio 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 di Sedriano
- osservatori del mercato di:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate
 - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
- Agenzie immobiliari

Bollettini RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI – II SEMESTRE 2022



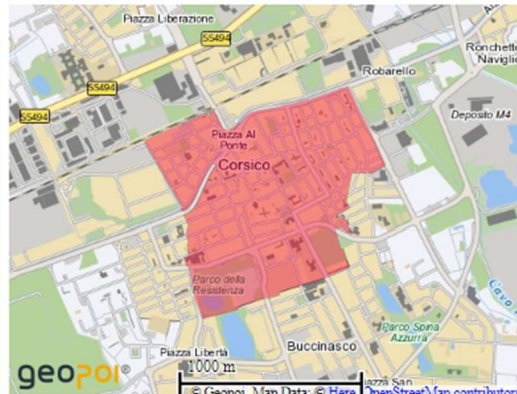
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
 Provincia: MILANO
 Comune: CORSICO
 Fascia/zona: Centrale/ALZAIA TRIESTE, VITTORIO EMANUELE, RESISTENZA
 Codice zona: B1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Ottimo | 2450 | 2700 | L | 8,7 | 11 | L |
| Abitazioni civili | Normale | 1800 | 2400 | L | 6,2 | 8,6 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo | 1800 | 2200 | L | 6,7 | 8,3 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 1350 | 1700 | L | 5 | 6,6 | L |
| Box | Normale | 950 | 1400 | L | 4,5 | 6,5 | L |



QUOTAZIONI IMMOBILIARI > LOMBARDIA > MILANO (MI) > CORSICO

Corsico (MI)
 Via Leopoldo Bozzi, 15, 20094 Corsico Mi, Italia

ZONA ALZAIA TRIESTE, VITTORIO EMANUELE, RESISTENZA

Posizione Zona: Centro

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 2.177 | Euro 2.452 | Euro 2.727 |

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

| | | |
|---------------|--------------|----------------|
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
| Euro 1.903 | Euro 2.142 | Euro 2.380 |

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 1.590 | Euro 1.670 | Euro 1.749 |

Prezzo medio unitario di mercato da bollettini immobiliari

(media matematica tra i prezzi indicati per la tipologia di interesse)
 €/mq (1.350,00 + 1.700,00 + 1.670,00) / 3 = **€/mq 1.573,00**

Dati estrapolati dagli annunci immobiliari attuali per immobili appartenenti agli stessi segmenti di mercato di quelli principali oggetto di stima

| ESITO RICERCA DI MERCATO PER APPARTAMENTI IN ZONA VIA BOZZI - CORSICO | | | | | |
|---|--------------------------|---------|---------------------|-----------------|---------------------------------------|
| | ubicazione - via /piazza | livello | prezzo proposto | superficie mq | prezzo medio unitario di mercato €/mq |
| 1 | BOZZI 15 | 3 | € 145.000,00 | 77,00 | € 1.883,12 |
| 2 | BOZZI | 3 | € 195.000,00 | 80,00 | € 2.437,50 |
| 3 | BOZZI | 3 | € 198.000,00 | 80,00 | € 2.475,00 |
| 4 | BOZZI 15 | 7 | € 223.000,00 | 83,00 | € 2.686,75 |
| | | | € 761.000,00 | € 320,00 | € 2.378,13 |



Occorre precisare che gli annunci immobiliari devono essere scontati del **margin**e di trattativa commerciale su base statistica, indicativamente fra il **9%** e l'**11%**, di conseguenza il **prezzo medio unitario di mercato** più attendibile dovrebbe attestarsi intorno a **€/mq 2.140,31**

Determinazione del prezzo medio unitario di mercato

Per determinare il prezzo medio unitario di mercato da applicare alla superficie commerciale lorda dell'immobile oggetto di stima viene in questa sede calcolata la media dei prezzi unitari ricavati dalle 3 fonti informative

- Prezzo medio unitario di mercato da bollettini immobiliari €/mq 1.573,33
- Prezzo medio unitario di mercato da annunci immobiliari €/mq 2.140,31

$$\text{€/mq } (1.573,33 + 2.140,31) / 2 = \text{€/mq } 3.173,33 / 2 = \text{€/mq } 1.856,82$$

Considerando tutti gli elementi sopra descritti, le caratteristiche intrinseche e lo stato manutentivo dell'immobile oggetto di stima, si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa

1.850,00 €/mq

| VALUTAZIONE BENI | | | | |
|---------------------------------|------------------------------------|--|--------------------------------|--|
| descrizione | sup. comm. lorda (m ²) | prezzo medio unitario di mercato (€/m ²) | valore di mercato intero 1/1 € | valore di mercato di diritto e quota ARROTOND. € |
| Appartamento con cantina P2-PS1 | 80,79 | 1.850,00 | € 149.461,50 | € 149.000,00 |
| Lotto 1 | | | € 149.461,50 | € 149.000,00 |

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

| | |
|--|-------------------------|
| Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova: | € 149.000,00 |
| 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: | -€ 7.450,00 |
| Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede | DATO NON FORNITO |
| 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: | € 141.550,00 |

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> | € 141.550,00 |
| arrotondato: | € 142.000,00 |
| **Occupato: <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i> | € 113.600,00 |
| arrotondato: | € 114.000,00 |

10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

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

CRITICITA' DA SEGNALARE

La cantina occupata dagli esecutati non è quella catastalmente abbinata all'appartamento

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: 16/05/2023

Data valutazione: 05/09/2023

Data relazione: 05/09/2023

Ubicazione immobile: Corsico (MI) – Via Leopoldo Bozzi n 15

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, 05/09/2023

L'Esperto Nominato
Arch. Elisabetta Nicoletti



The image shows a circular professional stamp of the 'Conservatori dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Urbanisti della Provincia di Milano'. The stamp contains the name 'NICOLETTI ELISABETTA CAROLINA' and the title 'architetto 12781'. Below the stamp is a handwritten signature in black ink that reads 'Elisabetta Nicoletti'.

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:

allegato_1_atto di provenienza

allegato_2_comunicazioni inviate all'amministrazione condominiale

allegato_3A_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE_locazioni

allegato_3B_esito agenzia entrate_locazioni

allegato_4_verifica urbanistico-edilizia

allegato_A_documenti ipocatastali

allegato_B_documenti catastali

allegato_C_rilievo fotografico