



# TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 1601/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA: [REDACTED]

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENTUTO: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

GIUDICE: **DOTT.SSA SIMONETTA SCIRPO**

CUSTODE: **AVV. GAIA CALDARINI**

Data nomina: 21/11/2018 - Data giuramento: 30/11/2018

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

del 19/10/2019



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

**Arch. Marco Domenico Cuzzola**

con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31

e-mail: cp@aassociati.net

## SOMMARIO

<b>INDICE SINTETICO</b> .....	<b>2</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>3</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI</b> .....	<b>3</b>
<b>2. DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>4</b>
2.1 Zona.....	4
2.2 Edificio .....	4
2.3 Beni facenti parte del lotto .....	6
2.4 Superficie commerciale.....	9
2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE) .....	10
2.6 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili.....	10
2.7 Giudizio di comoda divisibilità .....	10
<b>3. STATO DI POSSESSO</b> .....	<b>10</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	<b>11</b>
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	11
4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	11
<b>5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	<b>12</b>
5.1 Attuale proprietario.....	12
5.2 Precedenti proprietari.....	12
<b>6. SITUAZIONE CONDOMINIALE</b> .....	<b>13</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA</b> .....	<b>13</b>
7.1 Pratiche edilizie .....	13
7.2 Situazione urbanistica.....	13
7.3 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici .....	13
<b>8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ</b> .....	<b>14</b>
8.1 Conformità edilizia.....	14
8.2 Conformità catastale.....	15
8.3 Conformità urbanistica.....	16
<b>9. VALUTAZIONE DEI BENI</b> .....	<b>16</b>
9.1 Criterio di stima.....	16
9.2 Fonti di informazione.....	16
9.3 Calcolo del valore di mercato.....	18
9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria.....	19
<b>10. ALLEGATI</b> .....	<b>21</b>

## INDICE SINTETICO

**LOTTO 1****Corpo A-A1: Appartamento con cantina**

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Cormano, via Acquati Cesare n. 23, piano 1-S1

Categoria: \_\_\_\_\_ appartamento A/3

Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 16, particella 26, subalterno 22

Diritto e quota: \_\_\_\_\_ **piena proprietà per 1/1**Stato di possesso: \_\_\_\_\_ **libero** dal decreto di trasferimentoConformità edilizia: \_\_\_\_\_ **non conforme**Conformità catastale: \_\_\_\_\_ **non conforme**Conformità urbanistica: \_\_\_\_\_ **conforme**Superficie comm. lorda: \_\_\_\_\_ **60,30 m<sup>2</sup>****Valore di mercato stimato** \_\_\_\_\_ **€ 72.360,00****Prezzo da libero:** \_\_\_\_\_ **€ 56.000,00***(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)***Prezzo da occupato:** \_\_\_\_\_ **€ 44.900,00***(al netto di adeguamenti, correzioni alla stima e detrazioni del 20%)*

# Lotto 1

Sito in Cormano (MI), via Cesare Acquati n.23

## Appartamento

con cantina

### 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

#### **Corpo A-A1: Appartamento con cantina**

- **Dati identificativi:** foglio 16, particella 26, subalterno 22;
- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 61 m<sup>2</sup>, rendita € 309,87;
- **Indirizzo e piano:** Cormano, via Acquati Cesare n. 23, piano 1-S1;
- **Intestati:**
  - [REDACTED] nato a [REDACTED] il 17/07/1966 CF [REDACTED]  
Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni;
  - [REDACTED] nato a [REDACTED] il 17/07/1966 CF [REDACTED]  
Usufrutto per 1/2;
  - [REDACTED] nata a DESIO il 14/06/1994 CF [REDACTED] Nuda proprietà per 1/2;
  - [REDACTED] nato a [REDACTED] il 14/02/1992 CF [REDACTED]  
[REDACTED] Nuda proprietà per 1/2.
- **Dati derivanti da:** Variazione del 15/04/2016 protocollo n. MI0172730 in atti dal 15/04/2016 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 52922.1/2016).

Coerenze da Nord in senso orario:

- **Dell'appartamento:** vano scala comune e altra unità immobiliare proprietà di terzi; altra unità immobiliare proprietà di terzi e via Stelvio; altra unità immobiliare proprietà di terzi; cortile comune;
- **Della cantina:** altra unità immobiliare proprietà di terzi; corridoio comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi; terrapieno.

È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento e sull'atto di provenienza.

**Nota: l'appartamento è catastalmente individuato in via Acquati n. 23 ma l'ingresso avviene da via Stelvio n. 1.**

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Zona

I beni sono ubicati nel Comune di Cormano (MI) in via Cesare Acquati 23/via Stelvio 1, in zona centrale a funzione prettamente residenziale. Il traffico nella zona è normale e i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

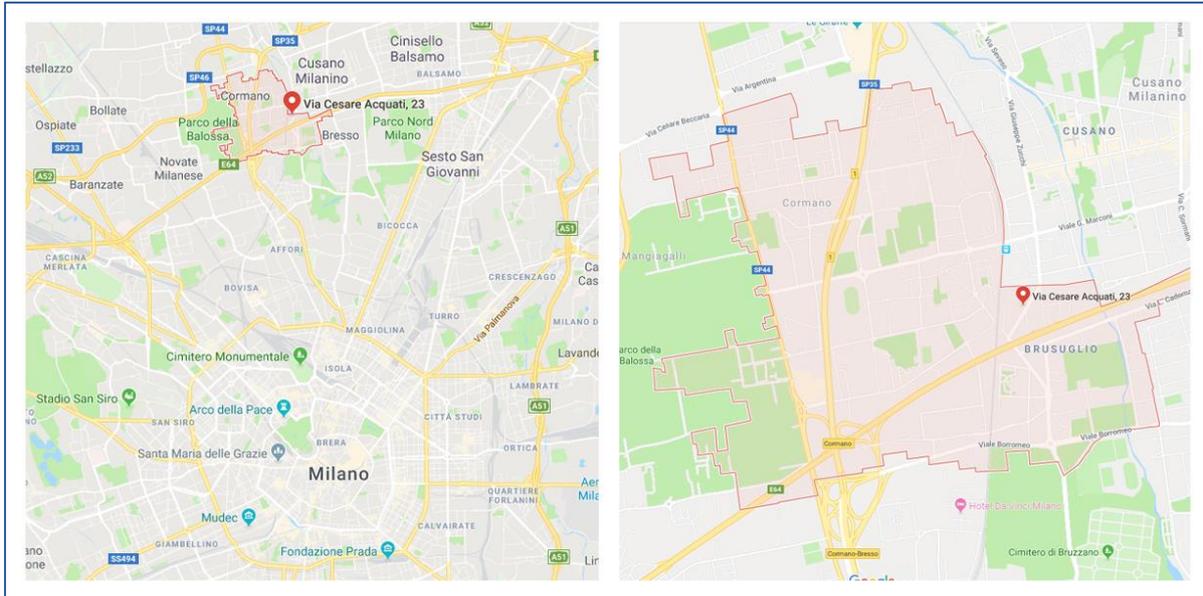


Fig. 1: Inquadramento territoriale rispetto a Milano

Fig. 2: Inquadramento territoriale rispetto a Cormano

#### Servizi (nel raggio di 2 km):

Asilo nido, biblioteca, ufficio postale, centro sportivo, farmacie, supermercato, negozi al dettaglio, ospedale, parco giochi, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, spazi verdi.

#### Collegamenti:

Autobus distante 500 m (Linee Atm 83, 705, 708, 727, 729, Z301); ferrovia distante 500 m (Stazione Cormano-Cusano Milanino); imbocco autostradale distante 3 km.

### 2.2 Edificio

Trattasi di immobile di 5 piani fuori terra, oltre al piano interrato e piano sottotetto, con accesso direttamente da strada. L'immobile è diviso in due scale e sono presenti due ingressi distinti, uno da via Cesare Acquati n. 23 e uno da via Stelvio n. 1).

Il piano terra dell'immobile ospita alcune attività commerciali.

L'immobile si presenta in stato manutentivo normale sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.



Fig. 3: Fabbricato di via Acquati 23/via Stelvio 1

Fig. 4: Androne comune di via Stelvio 1

### Descrizione dettagliata:

<i>componenti edilizie del complesso immobiliare:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Pareti esterne:</i> coibentazione non conosciuta. Il rivestimento è in mattoni a vista e in lastre di pietra al solo piano terra.	Normale
<i>Portone di ingresso:</i> portone a doppia anta battente in metallo e vetro - si riferisce all'ingresso di via Stelvio n. 1.	Normale
<i>Rivestimenti interni:</i> marmo - si riferisce all'androne di accesso comune - si riferisce all'ingresso di via Stelvio n. 1.	Normale
<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato - si riferisce al vano scala comune.	Normale
<i>Pavimentazione interna:</i> in marmo - si riferisce all'androne di accesso comune.	Normale
<i>Pavimentazione interna:</i> in marmo alla palladiana - si riferisce alla pavimentazione degli spazi interni comuni.	Normale
<i>Pavimentazione esterna:</i> in asfalto.	Scarso
<i>Scale:</i> rivestite in marmo.	Normale
<i>Manto di copertura:</i> tegole in cotto.	Normale
<i>impianti:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Citofonico:</i> audio - conformità: non conosciuta.	Normale
<i>Elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non conosciuta.	Normale
<i>Ascensore:</i> funzionante - conformità: non conosciuta.	Normale
<i>strutture:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Copertura:</i> a falde non praticabili.	Normale

*Solai:* solai in laterocemento.

Normale

*Strutture verticali:* struttura in c.a.

Normale

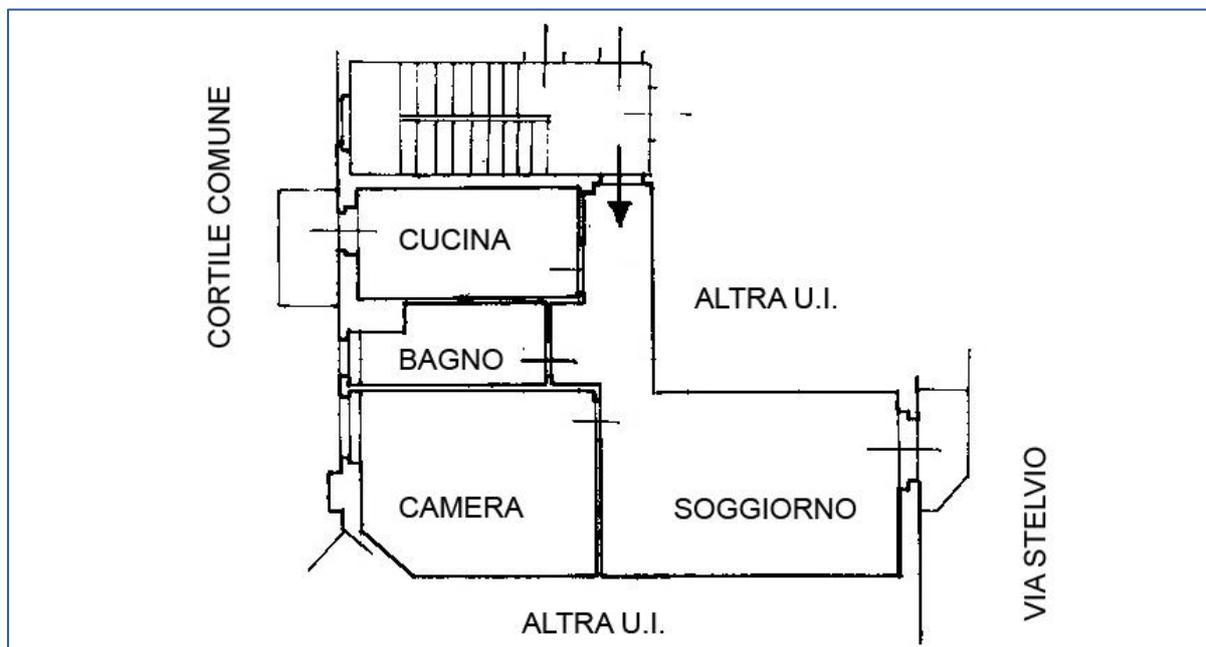
## 2.3 Beni facenti parte del lotto

### **Corpo A: Appartamento**

L'unità immobiliare relativa alla presente relazione di stima è parte del fabbricato al quale si accede da via Stelvio n. 1.

Trattasi di appartamento con doppio affaccio (a Est su Via Stelvio e ad Ovest su cortile comune) ubicato al piano primo e composto da: ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno e due balconi. L'altezza interna totale dei locali è di circa m 3,00.

L'appartamento si presenta in stato manutentivo normale.



*Fig. 5: Schema planimetrico rilevato*



Fig. 6: Ingresso

Fig. 7: Cucina

Fig. 8: Bagno

## Descrizione dettagliata:

componenti edilizie dell'unità immobiliare:

 stato di  
manutenzione

	componenti edilizie dell'unità immobiliare:	stato di manutenzione
Ingresso	Porta di ingresso: blindata ad anta battente in legno.	Normale
	Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.	Normale
	Rivestimenti interni: intonaco tinteggiato.	Normale
	Plafoni: intonaco tinteggiato.	Normale
Soggiorno	Infisso interno: anta a battente in legno e vetro.	Normale
	Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.	Normale
	Rivestimenti interni: intonaco tinteggiato.	Normale
	Plafoni: intonaco tinteggiato.	Normale
	Infissi esterni: ante a battente in legno a vetro singolo con avvolgibili in pvc.	Normale
Cucina	Infisso interno: anta a soffietto.	Normale
	Pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica.	Normale
	Rivestimenti interni: intonaco tinteggiato.	Normale
	Plafoni: intonaco tinteggiato.	Normale
	Infissi esterni: ante a battente in legno a vetro singolo con avvolgibili in pvc.	Normale

Camera	<i>Infisso interno</i> : anta a battente in legno e vetro.	Normale
	<i>Pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica.	Normale
	<i>Rivestimenti interni</i> : intonaco tinteggiato.	Normale
	<i>Plafoni</i> : intonaco tinteggiato.	Normale
	<i>Infissi esterni</i> : ante a battente in legno a vetro singolo con avvolgibili in pvc.	Normale
Bagno	<i>Infisso interno</i> : anta a battente in legno e vetro.	Normale
	<i>Pavimentazione interna</i> : in piastrelle di ceramica.	Normale
	<i>Rivestimenti interni</i> : intonaco tinteggiato e piastrelle di ceramica.	Normale
	<i>Plafoni</i> : intonaco tinteggiato.	Normale
	<i>Infissi esterni</i> : ante a battente in legno a vetro singolo con avvolgibili in pvc.	Normale
Balconi	<i>Pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle di cotto.	Normale
	<i>Ringhiera</i> : in metallo smaltato - si riferisce al balcone su via Stelvio	Normale
	<i>Ringhiera</i> : in metallo smaltato - si riferisce al balcone su cortile comune	Scarso
Impianti	<i>Elettrico</i> : sottotraccia - conformità: non conosciuta	Normale
	<i>Termico</i> : impianto centralizzato - diffusori: caloriferi in ghisa - conformità non conosciuta	Normale

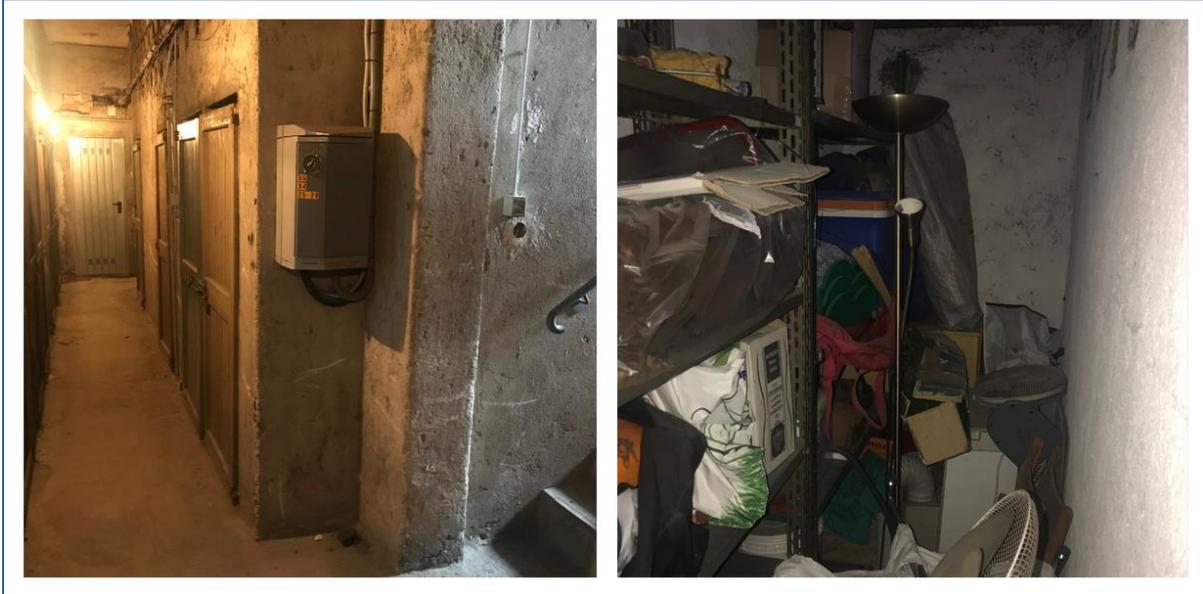
**Nota: Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.**

### Corpo A1: Cantina

La **cantina**, posta al piano interrato ed individuata al **n. 19**, è costituita da un unico vano della superficie utile di poco meno di 3 m<sup>2</sup> e ha un'altezza interna di circa 3,25.

#### Descrizione dettagliata:

<i>componenti edilizie cantina:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Portone di ingresso</i> : porta ad anta battente in legno.	Scarso
<i>Pavimentazione interna</i> : in battuto di cemento - si riferisce alla pavimentazione del locale cantina.	Scarso
<i>Pareti</i> : al rustico.	Scarso
<i>Plafoni</i> : al rustico.	Scarso



*Fig. 9: Spazi comuni piano S1*

*Fig. 10: Cantina*

## 2.4 Superficie commerciale

Per la misura delle superfici reali (principali, secondarie ed accessorie) in questa sede, viene presa in considerazione la SEL (superficie esterna lorda) ovvero, l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente e desunta dalle planimetrie catastali.

Per il calcolo della "superficie commerciale" si fa riferimento alla **UNI EN 15733:2011** che ha sostituito la **UNI 10750:2005**, ora abrogata, e al **D.P.R. n. 138/98, allegato C**.

La norma **UNI 15733**, per il computo della "superficie commerciale" stabilisce che vadano sommate:

1. Tutte le superfici coperte calpestabili (sup. del pavimento) calcolate al 100%;
2. Gli ingombri di muri divisorii interni non portanti, calcolati al 100%;
3. Gli ingombri in pianta dei muri portanti perimetrali e interni, calcolati al 50% negli appartamenti e al 100% in case indipendenti, però fino ad un massimo del 10% della somma di cui ai punti 1 e 2.
4. Superficie di balconi e terrazzi scoperti al 25%
5. Superficie di logge al 35%;
6. Superficie di patii e porticati al 35%;
7. Superficie di verande al 60%;
8. Giardini al 15% se di appartamenti, al 10% se di ville e villini.

Per il calcolo delle superfici dei vani accessori a servizio diretto dei vani principali si fa riferimento all'**allegato C del D.P.R. n. 138/98**, che stabilisce che:

- i vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) vanno calcolati in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;
- i vani accessori a servizio diretto dei posti auto vanno calcolati in misura pari al 50%.

**Corpo A-A1: Appartamento con cantina**

destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
Appartamento P.1	58,50	1,00	58,50
Balconi P.1	4,00	0,25	1,00
Cantina P.S1	3,20	0,25	0,80
<b>totale</b>	<b>65,70</b>		<b>60,30</b>

## 2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

**Corpo A-A1: Appartamento con cantina**

L'Attestato di Prestazione Energetica **non** risulta redatto.

## 2.6 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

I beni oggetto della presente perizia, allo stato attuale, non risultano accessibili ai diversamente abili, poiché l'ascensore per raggiungere i piani è ubicato al piano rialzato. Il superamento della barriera architettonica (rampa di scalini presente nell'androne di ingresso comune) può essere ottenuto mediante fornitura e posa in opera di servoscala il cui costo complessivo potrebbe essere di € 4.000,00.

## 2.7 Giudizio di comoda divisibilità

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

## 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo effettuato in data 11/02/2019 l'immobile risulta occupato da [REDACTED] e [REDACTED] (esecutati) e di regola, sarà quindi considerato **"libero"** dal decreto di trasferimento".

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non risultano contratti di locazione intestati all'esecutata come dante causa in riferimento agli immobili oggetto della presente relazione di stima.

Il perito valutatore allega alla presente la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta (rif. *Allegato E.*).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni

**Ipoteca volontaria**, del 28/06/2005 Notaio Franco Rosario ai nn. 10814/4536 di repertorio, iscritta il 12/07/2005 a Milano 2 ai nn. 104793/26943, a favore di **Banca Intesa Spa**, contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo mutuo: € 63.900,00

Importo ipoteca: € 95.850,00

Durata: 18 anni.

**Nota:** La quota della sig.ra [REDACTED] è stata accollata al sig. [REDACTED] come da atto a rogito Notaio Mario Mele di Cermenate, ai nn. 42175/11152 di repertorio.

#### 4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

**Pignoramento**, atto del 17/08/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario al n. 38545 di repertorio, trascritto il 14/09/2018 a Milano 2 ai nn. 115897/75995, a favore di [REDACTED] [REDACTED] CF [REDACTED], contro [REDACTED] (per la quota di 1/1 di usufrutto), [REDACTED] (per la quota di 1/2 di nuda proprietà), [REDACTED] (per la quota di 1/2 di nuda proprietà), derivante da verbale di pignoramento immobili.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

#### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 5.1 Attuale proprietario

██████████ nato a ██████████ il 17/07/1966 CF ██████████ Usufrutto per 1/1 (attuale proprietario dal 28/12/2016) con atto stipulato il 28/12/2016 a firma di Notaio Mario Mele di Cermenate, ai nn. 42175/11152 di repertorio, trascrizione del 18/01/2017 a Milano 2 ai nn. 5812/3559 e trascrizione del 18/01/2017 a Milano 2 ai nn. 5813/3560.

██████████ nata a ██████████ il 14/06/1994 CF ██████████ Nuda proprietà per 1/2 (attuale proprietario dal 28/12/2016) con atto stipulato il 28/12/2016 a firma di Notaio Mario Mele di Cermenate, ai nn. 42175/11152 di repertorio, trascrizione del 18/01/2017 a Milano 2 ai nn. 5812/3559 e trascrizione del 18/01/2017 a Milano 2 ai nn. 5813/3560.

██████████ nato a ██████████ il 14/02/1992 CF ██████████ Nuda proprietà per 1/2 (attuale proprietario dal 28/12/2016) con atto stipulato il 28/12/2016 a firma di Notaio Mario Mele di Cermenate, ai nn. 42175/11152 di repertorio, trascrizione del 18/01/2017 a Milano 2 ai nn. 5812/3559 e trascrizione del 18/01/2017 a Milano 2 ai nn. 5813/3560.

**Nota:** con atto a rogito Notaio ██████████ di Cermenate del 28/12/2016 sopra indicato i sig.ri ██████████ e ██████████ a seguito di accordi raggiunti in sede di ricorso congiunto per la cessazione degli effetti civili del loro matrimonio, hanno trasferito il diritto di nuda proprietà ai loro figli sig.ri ██████████ e ██████████ per quota di 1/2 ciascuno (trascrizione 5812/3559 del 18/01/2017) e contestualmente la sig.ra ██████████ ha ceduto la quota di 1/2 di usufrutto al sig. ██████████ divenendo, lo stesso, titolare dell'intero diritto di usufrutto (trascrizione 5813/3560 del 18/01/2017).

### 5.2 Precedenti proprietari

██████████ nata ad ██████████ il 09/06/1964 CF ██████████ Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (ante ventennio fino al 28/12/2016) con atto stipulato il 13/07/1998 a firma di Notaio Lorenzo Trivi di Cusano Milanino, ai nn. 35129/5262 di repertorio, trascritto il 17/07/1998 a Milano 2 ai nn. 58189/42159.

██████████ nato a ██████████ il 17/07/1966 CF ██████████ Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (ante ventennio fino al 28/12/2016) con atto stipulato il 13/07/1998 a firma di Notaio Lorenzo Trivi di Cusano Milanino, ai nn. 35129/5262 di repertorio, trascritto il 17/07/1998 a Milano 2 ai nn. 58189/42159.

## 6. SITUAZIONE CONDOMINIALE

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione:	€ 1.500,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	
- Installazione valvole e contabilizzatori	€ 791,63
- Rifacimento cancello carraio e automazione	€ 156,96
- Installazione nuove canne fumarie e scaldabagni	€ 1.729,96
Eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile):	€ 3.000,00
Millesimi:	27,20

*Rif. Allegato G. Informazioni contabili da Amministratore*

*N.B.: 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.*

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 7.1 Pratiche edilizie

La costruzione del complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stata eseguita in data antecedente al 1° settembre 1967.

In seguito all'accesso agli atti effettuato in data 19/12/2018, risultano depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cormano le seguenti pratiche:

- **Autorizzazione per esecuzioni lavori edili Pratica n. 1359** rilasciata in data 20/06/1960 (domanda del 27/04/1960) per costruzione di fabbricato di 5 piani.
- **Certificato di Abitabilità Pratica n. 1359** rilasciato in data 28/03/1961.

### 7.2 Situazione urbanistica

PGT - Piano di Governo del Territorio adottato con delibera di C.C. n. 24 in data 05/06/2013, l'immobile ricade in zona "Ambiti residenziali con disegno unitario" (Art. 25 P.d.R.).

### 7.3 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT (Piano Di Governo Del Territorio) adottato l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente risulta priva di vincoli.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

## 8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

### 8.1 Conformità edilizia

#### Corpo A: Appartamento

Lo stato di fatto dell'appartamento rilevato in fase di sopralluogo risulta **difforme** dalla planimetria presente agli atti per le seguenti motivazioni:

- Diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione del tramezzo di divisione tra corridoio di ingresso e soggiorno e demolizione del tramezzo del ripostiglio al fine di ricavare un unico spazio da adibire a soggiorno;
- Diverso dimensionamento del locale bagno.

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata, l'immobile appare **non conforme ma regolarizzabile** previa presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria per:

- opere interne eseguite in difformità al titolo edilizio.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 1.500,00 (stimata);
- sanzione per opere eseguite in difformità € 1.000,00 (come da normativa vigente).

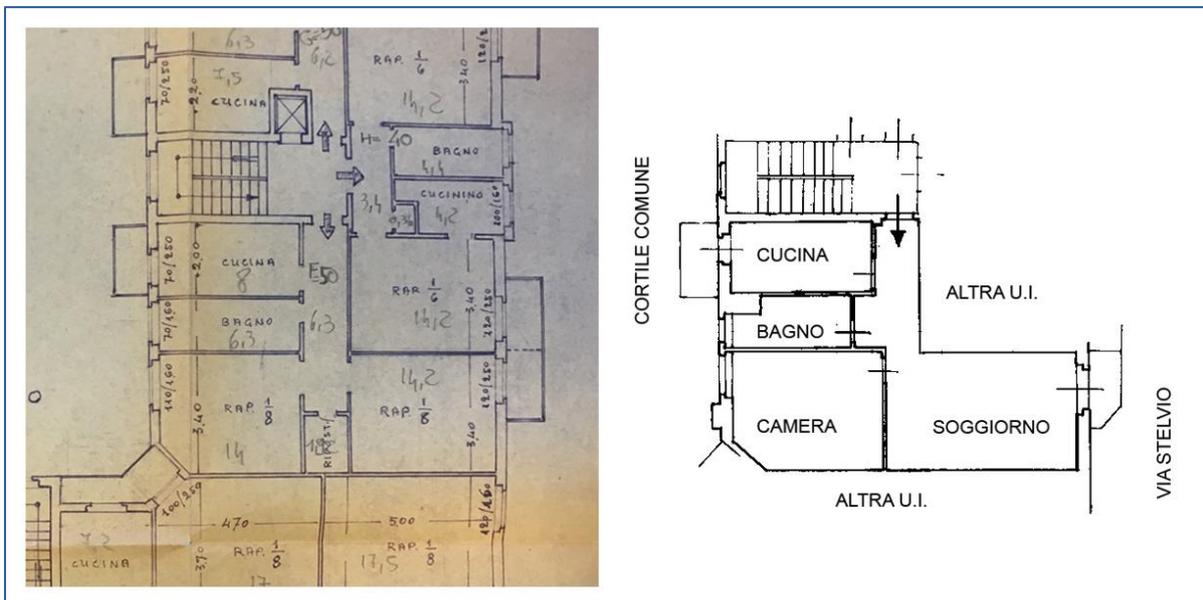


Fig. 11: Estratto ultima planimetria atti edilizi

Fig. 12: Schema planimetrico rilevato

#### Corpo A1: Cantina

Lo stato di fatto della cantina e di tutto il piano cantinato rilevato in fase di sopralluogo risulta **difforme dalla planimetria presente agli atti in quanto la distribuzione del piano cantinato stesso ed il numero di cantine presenti è differente rispetto al progetto depositato.**

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata, l'immobile appare **non conforme ma regolarizzabile** previa presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria per:

- opere interne eseguite in assenza di titolo.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 2.000,00 (stimata);
- sanzione per opere eseguite in difformità € 1.000,00 (come da normativa vigente).

***Nota: la Sanatoria coinvolge anche ulteriori immobili non oggetto della presente relazione di stima e le spese andrebbero ripartite tra i condomini coinvolti nelle difformità. In questa sede si ritiene plausibile dividere le spese di regolarizzazione in base in millesimi.***

## 8.2 Conformità catastale

---

### **Corpo A-A1: Appartamento con cantina**

La planimetria catastale risulta **difforme** rispetto allo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo e alle planimetrie depositate in comune per le seguenti motivazioni:

- Diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione del tramezzo di divisione tra corridoio di ingresso e soggiorno e demolizione del tramezzo del ripostiglio al fine di ricavare un unico spazio da adibire a soggiorno.
- Individuazione ed identificazione locale cantina.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di pratica DOCFA per aggiornamento catastale (previa presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria (come specificato al punto 8.1).

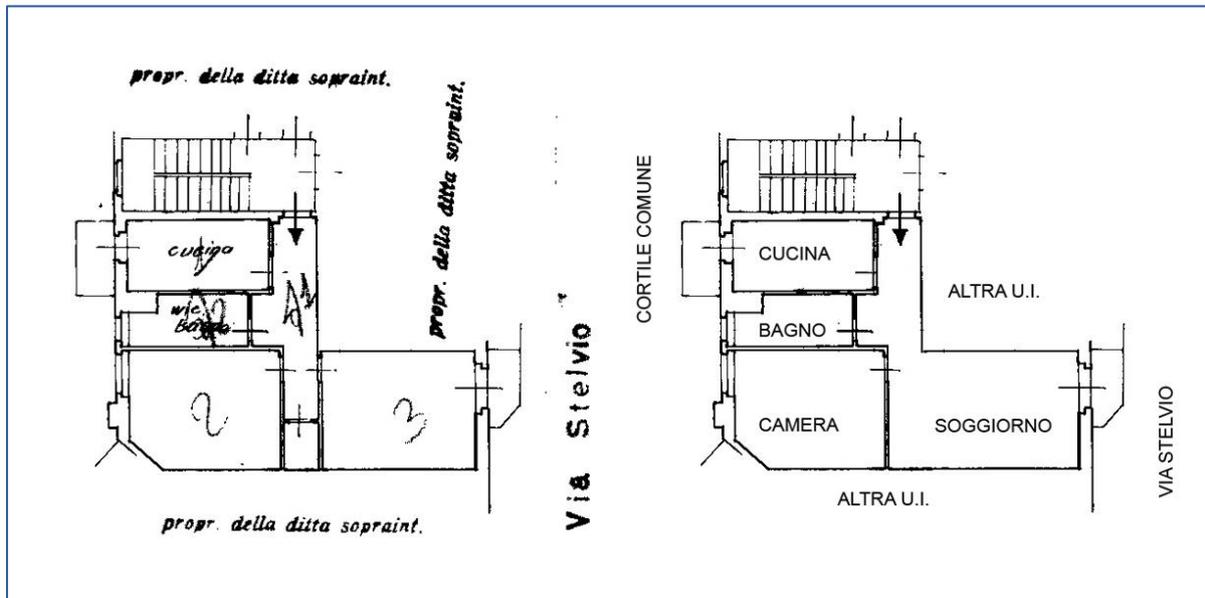


Fig. 13: Estratto planimetria catastale

Fig. 14: Schema planimetrico rilevato

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 500,00 (stimata);
- diritti per aggiornamento catastale € 50,00.

## 8.3 Conformità urbanistica

### **Corpo A-A1:** Appartamento con cantina

L'immobile risulta **conforme**.

## 9. VALUTAZIONE DEI BENI

### 9.1 Criterio di stima

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

### 9.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Uffici del Registro di Milano
- Ufficio Tecnico del Comune di Cormano
- Offerte immobiliari sui portali di Internet
- "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate"
- [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)

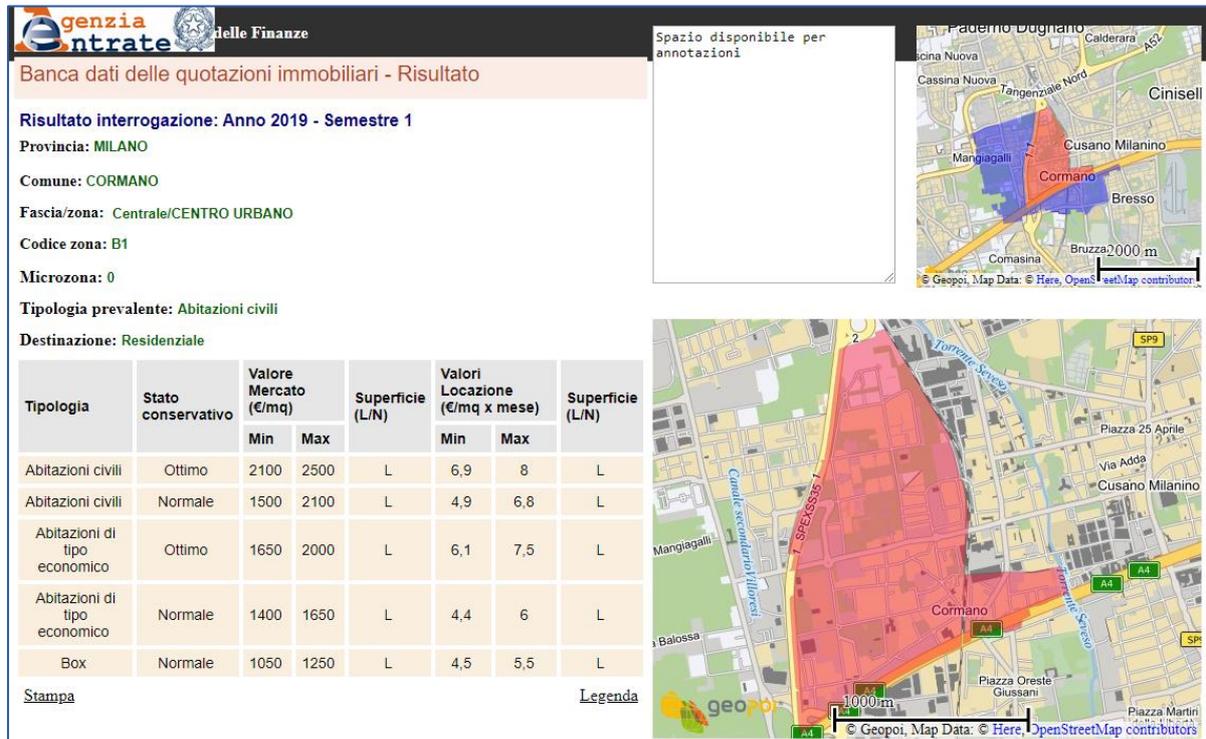


Fig. 15: Risultato interrogazione O.M.I.

Fonte di informazione: "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 1° semestre 2019 - CORMANO - Fascia/Zona: Centrale/ CENTRO URBANO.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di Abitazioni di tipo economico in stato conservativo Normale, compresi tra €/m<sup>2</sup> 1.400 (min) e €/m<sup>2</sup> 1.650 (max).

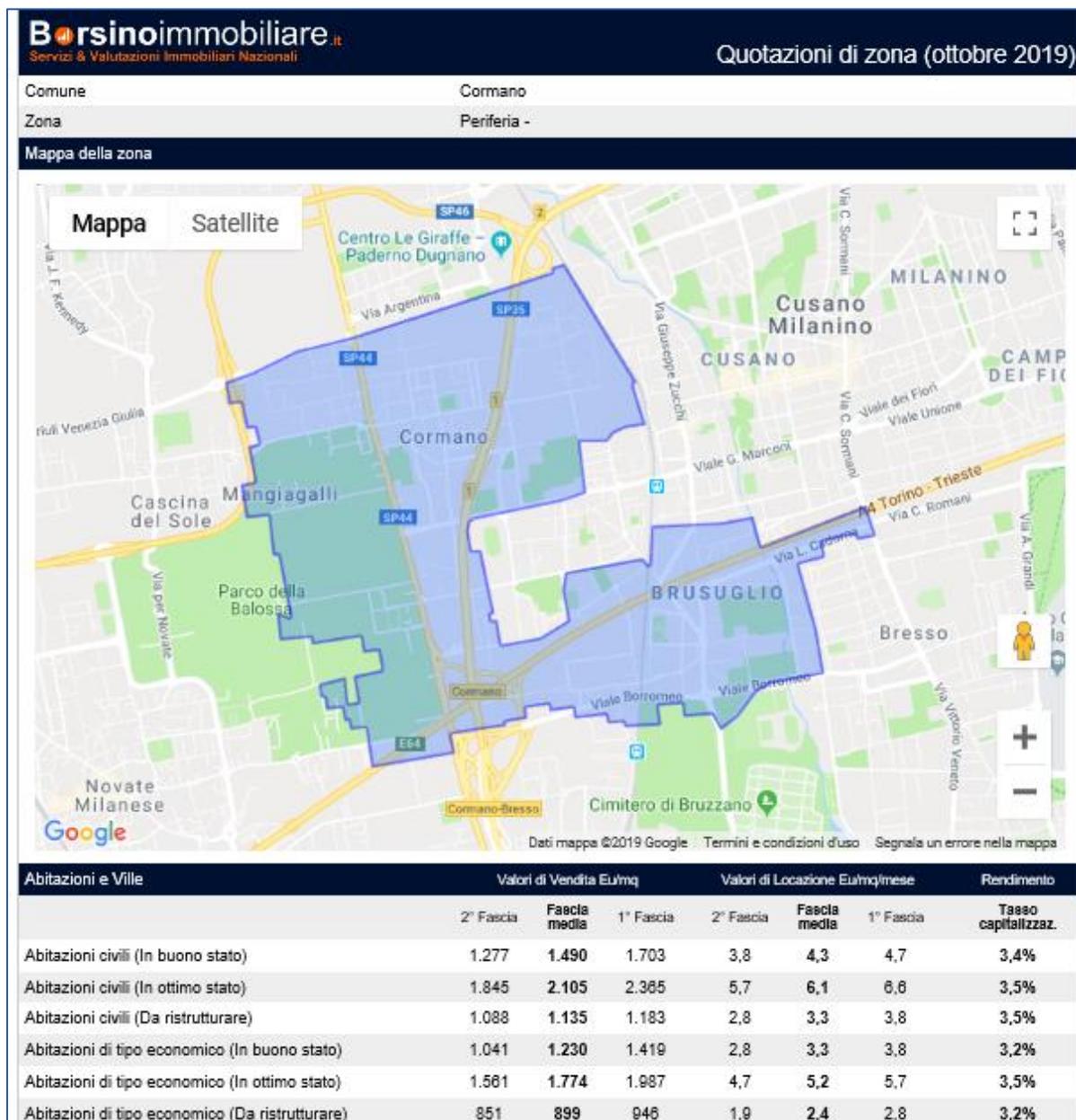


Fig. 16: Risultato interrogazione borsinoimmobiliare.it

Fonte di informazione: "www.borsinoimmobiliare.it" - CORMANO - Zona Periferia - (consultazione ottobre 2019).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "abitazioni di tipo economico (in buono stato)" che risultano compresi tra €/m<sup>2</sup> 1.041 (seconda fascia) e €/m<sup>2</sup> 1.419 (prima fascia).

### 9.3 Calcolo del valore di mercato

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa **1.200,00 €/mq**.

descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
<b>Corpo A-A1</b>	60,30	1.200,00	€ 72.360,00	€ 72.360,00
<b>Lotto 1</b>			<b>€ 72.360,00</b>	<b>€ 72.360,00</b>

### *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 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 72.360,00</b>
Abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:	-€ 7.236,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità edilizie e catastali:	-€ 6.050,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€ 3.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 56.074,00

### Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

<b>Libero:</b>	€ 56.074,00
<i>(piena proprietà 1/1)</i>	
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 56.000,00</b>
<b>Occupato:</b>	€ 44.859,20
<i>(riduzione del valore sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 44.900,00</b>

Data del sopralluogo: ..... 11/02/2019  
Data della valutazione:..... 19/10/2019  
Data della relazione: ..... 19/10/2019

il tecnico incaricato  
Arch. Marco Domenico Cuzzola



## 10. ALLEGATI

- A. Fotografie via Acquati n. 23
- B. Visura catastale storica via Acquati n. 23
- C. Planimetria catastale via Acquati n. 23
- D. Atti di provenienza via Acquati n. 23
- E. Assenza contratti di locazione via Acquati n. 23
- F. Ispezione ipotecaria via Acquati n. 23
- G. Informazioni contabili da Amministratore
- H. Atti edilizi via Acquati n. 23
- I. Certificati anagrafici eseguiti