



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

955/2020

GIUDICE: **DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1: **CAMBIAGO, VIA XXV APRILE N. 24**



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

Arch. Federica Palazzetti

con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31

e-mail: cp@aassociati.net

SOMMARIO

INDICE SINTETICO	2
LOTTO 1	3
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO	3
1.1 Identificativi catastali.....	3
1.2 Coerenze.....	4
1.3 Diritto e quota di pignoramento.....	4
1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento	4
2. DESCRIZIONE DEL BENE	5
2.1 Descrizione della zona.....	5
2.2 Descrizione esterna del bene.....	5
2.3 Descrizione interna del bene	6
2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili.....	9
2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)	9
2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS).....	9
2.7 Certificazione di conformità degli impianti.....	9
3. STATO OCCUPATIVO	9
3.1 Detenzione del bene.....	9
3.2 Esistenza contratti di locazione.....	9
4. PROVENIENZA	9
4.1 Attuale proprietario.....	9
4.2 Precedenti proprietari.....	10
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	10
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	10
6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE	11
7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA	12
7.1 Pratiche edilizie	12
7.2 Conformità edilizia.....	12
7.3 Conformità catastale	14
7.4 Situazione urbanistica	15
7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici	15
8. CONSISTENZA	15
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza	15
9. STIMA	16
9.1 Criterio di stima.....	16
9.2 Fonti di informazione.....	16
9.3 Valutazione Lotto 1.....	17
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE	18
11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	18
12. CRITICITÀ DA SEGNALARE	18
ALLEGATI	20

INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Corpo A-A1: Appartamento con cantina

Indirizzo e piano: _____ Cambiago, via Venticinque Aprile n. 24, piano 3-T, interno 33, Scala B

Categoria: _____ appartamento A/3

Dati Catastali: _____ foglio 1, particella 443, subalterno

Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**

Comproprietari _____ nessuno

Stato occupativo: _____ **libero dal decreto di trasferimento**

Contratto di locazione _____ **no**

Conformità edilizia _____ **non conforme**

Conformità catastale _____ **non conforme**

Superficie comm. lorda: _____ **107,38 m²**

Corpo B: Box

Indirizzo e piano: _____ Cambiago, via Venticinque Aprile n. 24, piano T, interno 40, Scala B

Categoria: _____ box C/6

Dati Catastali: _____ foglio 1, particella 443, subalterno 724

Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**

Comproprietari _____ nessuno

Stato occupativo: _____ **libero dal decreto di trasferimento**

Contratto di locazione _____ **no**

Conformità edilizia _____ **conforme**

Conformità catastale _____ **conforme**

Superficie comm. lorda: _____ **13,00 m²**

Valore di mercato stimato: _____ **€ 138.606,00**

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da libero: _____ **€ 128.000,00**

da occupato: _____ **€ 102.000,00**

APPARTAMENTO

prossimità del tracciato dall'Autostrada A4 Torino
L'appartamento è

l'accesso ai box avviene dal civico n. 2

², rendita €

- [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

², rendita €

- [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Dell'appartamento

Il pignoramento insiste sull'intera

nell'atto di pignoramento

Il perito estimatore evidenzia che sull'atto di pignoramento e sul

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione della zona

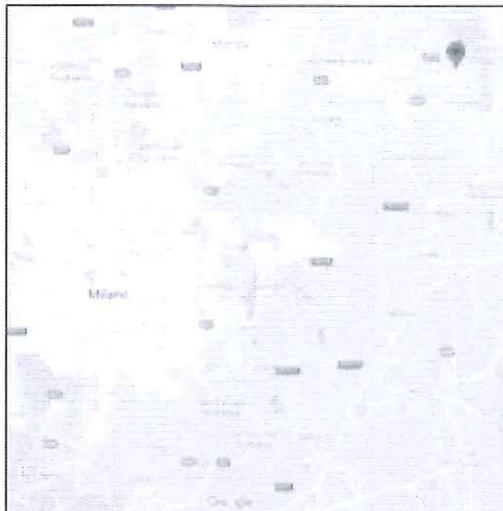
I beni sono ubicati nel Comune di Cambiagio, (Comune in prossimità del tracciato dall'Autostrada A4 Torino-Venezia a nord-est del Comune di Milano) in via XXV Aprile n. 24.

La zona è a destinazione funzionale principale adibita a residenza ma sono presenti anche attività produttive ed agricole. Il traffico nella zona è normale ed i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi (nel raggio di 5 km): asilo nido, biblioteca, ufficio postale, centro sportivo, farmacie, supermercato, negozi al dettaglio, scuola elementare, spazi verdi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus distante 500 m (Linee ATM Z312 e Z314); metropolitana distante 4 km (linea M2 Verde - fermata Gessate); autostrada distante 2 km (Svincolo Cavenago-Cambiagio).



2.2 Descrizione esterna del bene

Trattasi di complesso immobiliare della prima metà degli anni '70 costituito da quattro edifici di livello civile che si sviluppano su corte comune tra via XXV Aprile e via Montello.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, Scala B, è costituito da cinque piani fuori terra, ed è adibito a residenza.

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

Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Cancello di ingresso: cancello pedonale ad anta battente ferro smaltato.

Ingresso carrai: anta scorrevole motorizzata per accesso agli spazi comuni esterni.

Portoncino di ingresso: anta a battente in alluminio e vetro. Si riferisce al portoncino di ingresso della Scala B.

Pareti esterne: il rivestimento è in intonaco tinteggiato.

Pareti interne: in intonaco tinteggiato e, nell'androne, in stucco veneziano.

Pavimentazione interna: in marmo.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento. Si riferisce alla pavimentazione del piano cantinato

Pavimentazione esterna: in pietra a spacco (percorsi pedonali), in asfalto (spazi manovra) e a prato.

Scaie: rivestimento dei gradini in marmo.

Copertura: a falde.

Solai: in latero cemento.

Strutture verticali: in c.a.

Impianto elettrico: sottotraccia.

Impianto citofonico: presente e funzionante.

Impianto ascensore: presente e funzionante.



2.3 Descrizione interna dei beni

2.3.1 Corpo A-A1: Appartamento con cantina

Trattasi di **appartamento**, con triplo affaccio, ubicato al piano terzo della Scala B, interno 33, composto da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio e due balconi (uno con accesso dal soggiorno e dalla cucina, esposto ad est, ed uno con accesso da un bagno, esposto a ovest) oltre a **vano cantina** al piano terra.

L'appartamento ha un'altezza interna di circa 3,00 m mentre la cantina ha un'altezza interna di circa 2,30 m.

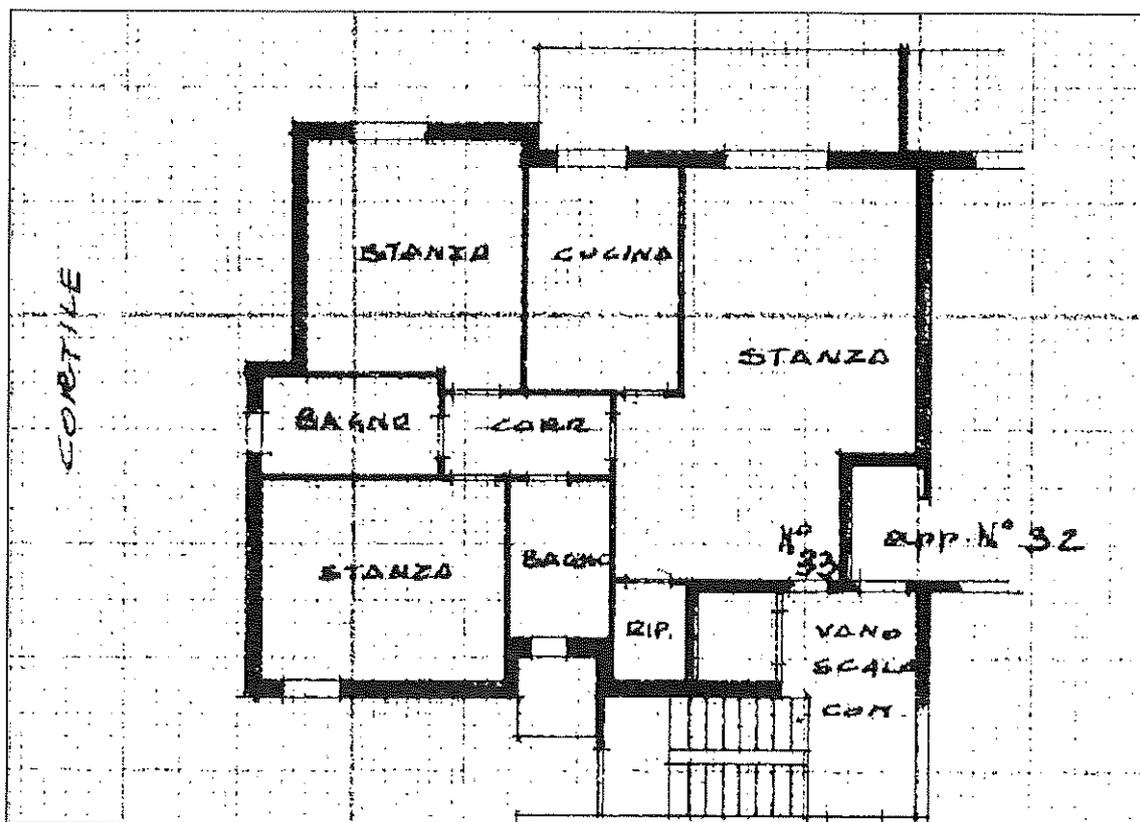


Figura 1 - Estratto planimetria catastale

Descrizione delle componenti edilizie interne Corpo A - appartamento:

Porta di ingresso: anta battente in legno blindata.

Porte interne: a battente in legno e in legno e vetro.

Pavimentazione interna: in piastrelle di graniglia, in piastrelle di ceramica e in parquet.

Rivestimenti interni: in intonaco tintecciato e in piastrelle di ceramica (solo bagni e cucina).

Plafoni: in intonaco tintecciato.

Infissi esterni: ante a battente in legno con vetro singolo dotati di avvolgibili in pvc.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto termico: centralizzato elementi radianti in alluminio dotati di contacalorie e termovalvole.

Impianto di condizionamento: autonomo con split a parete.



Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi buono.

Descrizione delle componenti edilizie interne Corpo A1 - cantina:

Porta di ingresso: anta battente in metallo smaltato.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Rivestimenti interni: al rustico.

Plafoni: al rustico.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi buono.

2.3.2 *Corpo B: box*

Trattasi di **box** ubicato al piano terra con accesso cortile comune.

Nota: l'accesso ai box avviene dal civico n. 29 di via Montello.

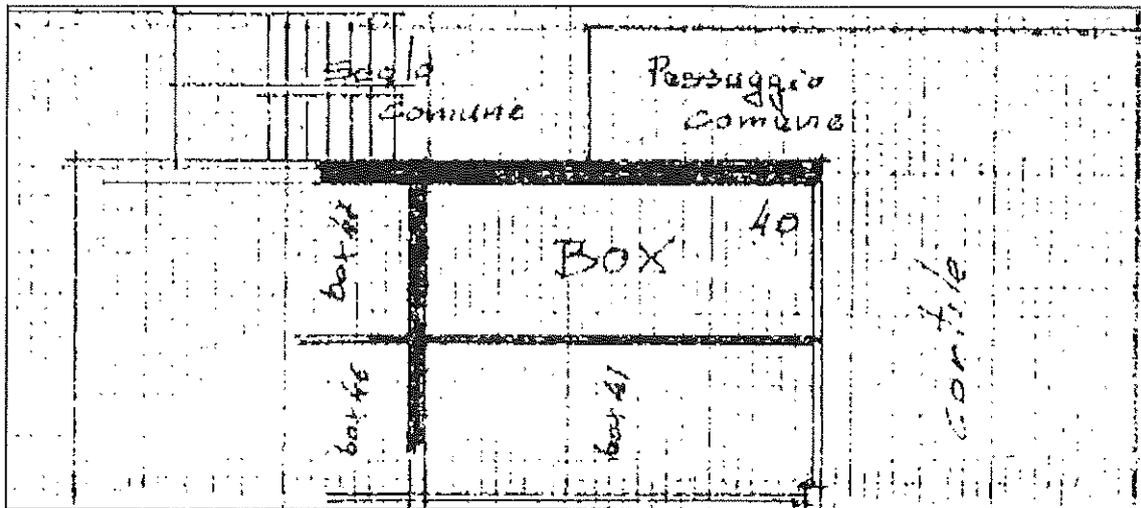


Figura 2 - Estratto planimetria catastale

Descrizione delle componenti edilizie interne:

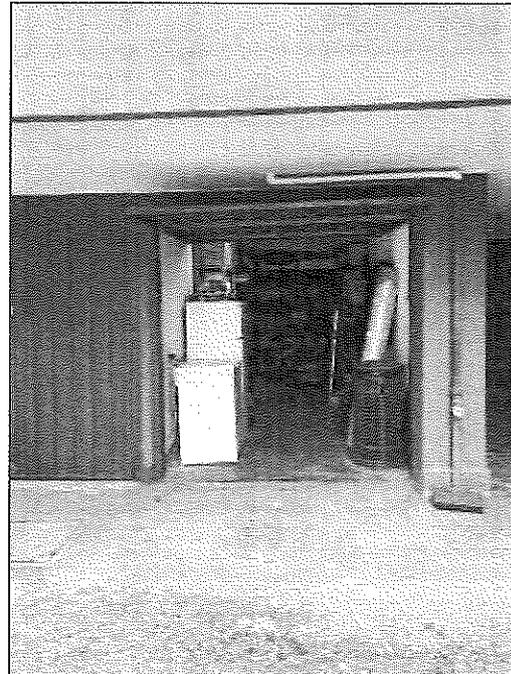
Porta di ingresso: anta basculante in lamiera metallica.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Rivestimenti interni: al rustico.

Plafoni: al rustico.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi normale.



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

, implementato dall'acquisizione

consultazione telematica Sister dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni)

[REDACTED]

Importo ipoteca: € 450.000,00

Importo capitale: € 180.000,00

Importo ipoteca: €

Importo capitale: €

Il perito estimatore evidenzia che sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di

6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato (Corpo A-A1-B) - Condominio Costanza B:	€ 1.850,00
Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato (Corpo A-A1-B) - Supercondominio Costanza:	€ 170,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	€ 0,00
Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile - Corpo A-A1-B) - Condominio Costanza B:	€ 0,00
Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile - Corpo A-A1-B) - Supercondominio Costanza:	€ 873,38
Millesimi (Corpo A-A1-B) - Condominio Costanza B:	81,760
Millesimi (Corpo A-A1-B) - Supercondominio Costanza:	20,926

Nota: Il perito valutatore riferisce di aver acquisito copia del regolamento condominiale.

Rif. Allegato F. e Allegato G.

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. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data successiva al 1° settembre 1967.

7.1 Pratiche edilizie

Come da accesso agli atti del 22/10/2021, in seguito a *Richiesta Formale Accesso atti Amministrativi* inviata a mezzo pec il 07/10/2021 per l'immobile oggetto della presente relazione di stima, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 56** rilasciata il 10/05/1974 - **Pratica Edilizia n. 56/73** per progetto di costruzione di n. 4 fabbricati e recinzione - Domanda presentata in data 10/12/1973;
- **Autorizzazione di abitabilità di edifici** del 20/03/1978 - **Pratica Edilizia n. 56/73** (relativamente al fabbricato B del complesso)
- **Autorizzazione n. 32/87** del 13/07/1987 per "lavori relativi alla sistemazione del tetto e dei pluviali di scarico" - in seguito a Comunicazione del 26/06/1987

7.2 Conformità edilizia

7.2.1 Corpo A-A1: Appartamento con cantina

Lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta **non conforme** rispetto alla planimetria catastale e agli atti di fabbrica reperiti presso l'Ufficio del Comune di Cambiagio in quanto sulle tavole di progetto è presente un tramezzo nella zona soggiorno/ingresso non rilevato nello stato di fatto.

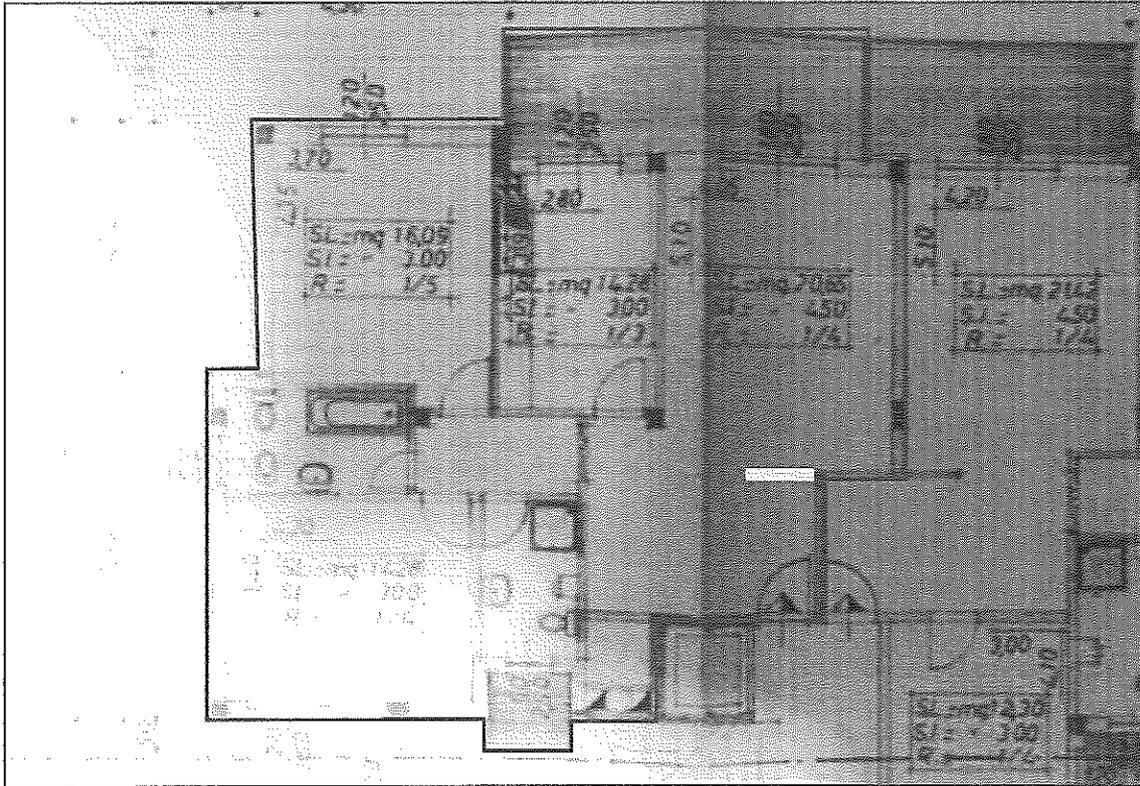


Figura 3 - Estratto tavola di progetto PIANO TIPO con (in giallo) indicazione del tramezzo non rilevato in fase di sopralluogo

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** mediante presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 1.500,00;
- sanzione per opere eseguite in assenza di titolo € 1.000,00 (come da normativa vigente).
- diritti di segreteria: € 50,00

7.2.2 Corpo B: Box

Lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta **conforme** rispetto agli atti di fabbrica reperiti.

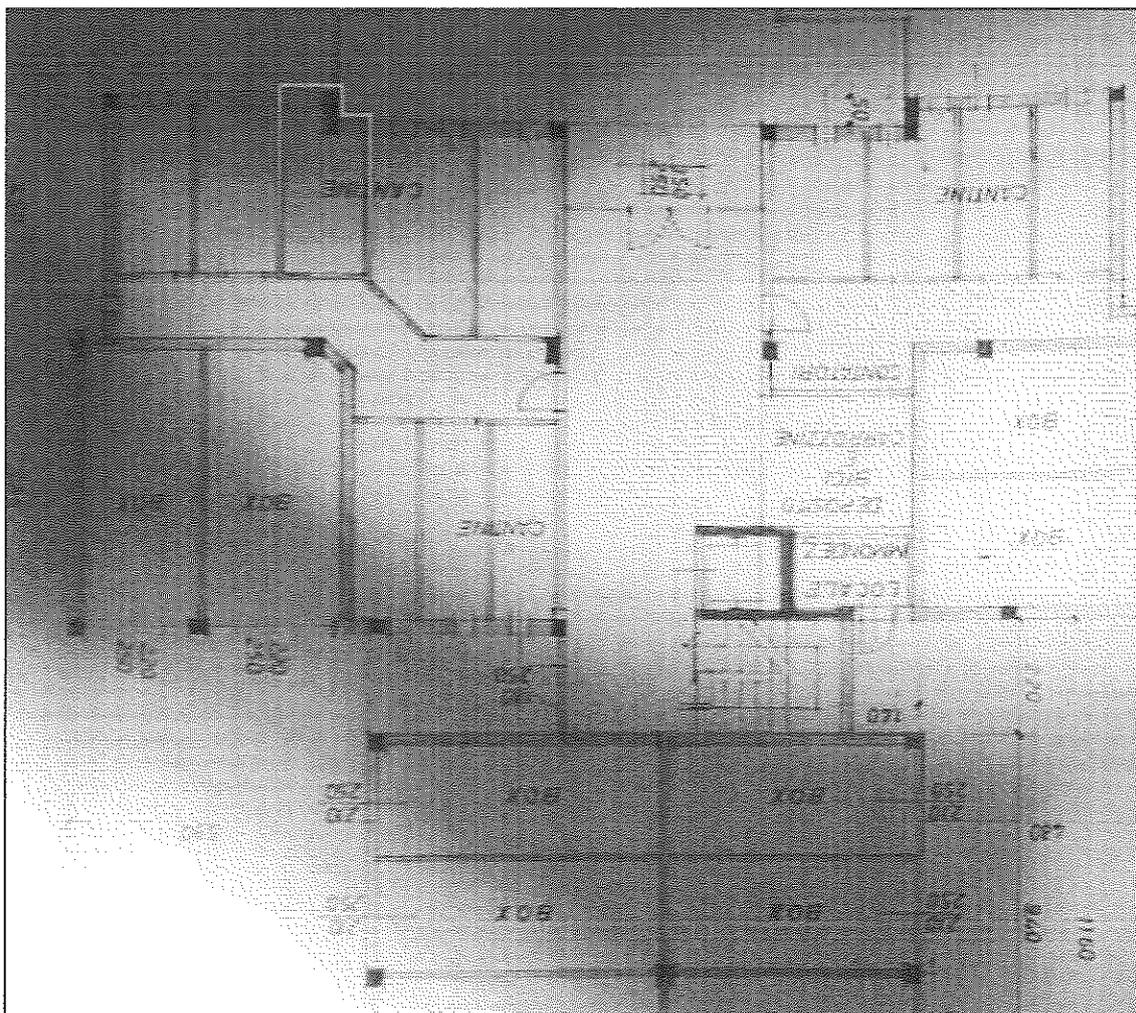


Figura 4 - Estratto tavola di progetto piano terra con l'indicazione del box e della cantina

7.3 Conformità catastale

7.3.1 Corpo A-A1: Appartamento con cantina

La planimetria catastale risulta **NON conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato ed alle tavole di progetto depositate presso il Comune di Cambiagio in quanto non sono indicati i pilastri in corrispondenza dell'accesso alla cucina e dell'accesso alla limitrofa camera.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di pratica di aggiornamento catastale DOCFA.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 500,00;
- diritti per aggiornamento catastale: € 100,00.

Nota: come Nota dell'Agenzia delle Entrate, **Prot. 14709 del 23/06/2020**, "si dovrà procedere all'autonomo censimento di locali accessori già rappresentati nelle planimetrie agli atti (quali, ad esempio, cantine, solai e in generale tutti i locali che devono essere censiti autonomamente) in tutti i casi in cui si debba presentare una dichiarazione catastale di aggiornamento". In

conseguenza del Docfa per le modifiche all'appartamento la cantina sarà oggetto di divisione dallo stesso appartamento e ogni unità avrà un nuovo identificativo catastale.

7.3.2 *Corpo B: Box*

La planimetria catastale risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo ed alle tavole di progetto depositate in Comune.

7.4 Situazione urbanistica

Secondo la revisione del PGT Piano di Governo del Territorio deliberazione di consiglio comunale n. 24 del 08/07/2020, il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima ricade in zona *Ambiti Residenziali B3 (Art. 26 delle NTA)*.

7.5 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 non risulta interessata da alcun vincolo.

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

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

8.1.1 *Corpo A-A1: Appartamento con cantina*

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Appartamento P.3	103,00	1,00	103,00
Balconi	13,00	0,25	3,25
Cantina P.T.	4,50	0,25	1,13
totale	120,50		107,38

8.1.2 *Corpo B: Box*

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Box P.T.	13,00	1,00	13,00
totale	13,00		13,00

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

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

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2021
- CAMBIAGO - Centrale/CENTRO.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di:

- "abitazioni civili" in stato conservativo Normale
Valore mercato prezzo min. 1.200 / prezzo max. 1.450 (€/m²)
Valore di locazione prezzo min. 4,1 / prezzo max. 5,4 (€/m²/mese)
- "box" in stato conservativo Normale
Valore mercato prezzo min. 750/ prezzo max. 1.000 (€/m²)
Valore di locazione prezzo min. 3,00 / prezzo max. 4,20 (€/m²/mese)

"www.borsinoimmobiliare.it" - CAMBIAGO - ZONA CENTRO (consultazione gennaio 2022)

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di:

- "Abitazioni in stabili di fascia media"
valore di compravendita (minimo) 1.263,00 / (massimo) 1.495,00 (€/m²)
valore di locazione (minimo) 4,42 / (massimo) 5,16 (€ /m²/mese)
- "box auto e autorimesse"
valore di compravendita (minimo) 783,00/ (massimo) 937,00 (€/m²)
valore di locazione (minimo) 3,16 / (massimo) 3,76 (€ /m²/mese)

Altre fonti di informazione: Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.



9.3 Valutazione Lotto 1

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **1.200,00 €/m²** per l'appartamento e pari a **750,00 €/m²** per il box.

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 (1/1)
Corpo A-A1	107,38	€ 1.200,00	€ 128.856,00	€ 128.856,00
Corpo B	13,00	€ 750,00	€ 9.750,00	€ 9.750,00
Totale			€ 138.606,00	€ 138.606,00

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

VALORE LOTTO 1		€ 138.606,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:		-€ 6.930,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:		-€ 3.150,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):		-€ 874,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:		€ 127.651,70
<hr/>		
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni		
	LIBERO	€ 127.651,70
	arrotondato:	€ 128.000,00
<hr/>		
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni		
	OCCUPATO	€ 102.121,36
	arrotondato:	€ 102.000,00

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.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato e quindi non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

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

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti 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.

RELAZIONE DI STIMA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 955/2020 - LOTTO 1

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

Con ossequio,

Milano li: 02/02/2022



ALLEGATI

- A. Fotografie Lotto 1
- B. Visure catastali storiche Lotto 1
- C. Planimetrie catastali Lotto 1
- D. Atto di provenienza Lotto 1
- E. Assenza contratti di locazione
- F. Informazioni contabili da Amministratore
- G. Regolamento di Condominio
- H. Ispezione ipotecaria Lotto 1
- I. Certificati anagrafici eseguiti
- J. Atti di fabbrica via XXV Aprile n. 24