

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 1480/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità immobiliare in Cormano (MI)

Via Arno 19



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Cormano (MI)

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 5, particella 265, subalterno 8**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Contratti di locazione in essere

Non risultano contratti di locazione attivi registrati e depositati presso l'Agenzia delle Entrate.

Comproprietari

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: € 85.000,00



LOTTO 001**(Appartamento al primo piano con solaio pertinenziale al quarto piano sottotetto)****1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Cormano (MI) in via Arno n. 19, appartamento ubicato al primo piano della superficie commerciale di **80,00mq**, composto da un ingresso, un disimpegno, un soggiorno, un cucinino, due camere, un antibagno, un bagno, un balcone e un solaio pertinenziale al quarto piano sottotetto; all'appartamento si accede dalla strada, in via Arno al numero civico 19, dopo aver attraversato il vialetto nel giardino comune del fabbricato e l'androne comune.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile di
 _____, nato _____ a _____
 _____, Codice fiscale _____ e di _____
 nato _____ a _____ Codice fiscale _____
 di stato civile libero all'atto dell'acquisto.

1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cesano Boscone (All. 2)

Intestati: _____

Proprietà: 1/2 ciascuno.

Dati identificativi: Foglio 5, particella 265, subalterno 8:

Dati classamento: categoria A/3, classe 3, 4,5 vani, superficie catastale totale 79 mq (totale escluse aree scoperte 78 mq), rendita catastale € 348,61.

Indirizzo: Via Arno n. 19, piano 1-4.

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

La planimetria catastale dell'appartamento, depositata in data 14/05/2009, corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

1.4. Coerenze

Appartamento (da nord in senso orario): pianerottolo comune e proprietà di terzi; cortile comune su sue lati; scala comune e pianerottolo comune.

Solaio (da nord in senso orario): corridoio comune e solaio di terzi; solaio di terzi; cortile comune; solaio di terzi.

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

Nessuna.



2 - DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Cormano (MI).

Fascia/zona: Periferica/STATALE DEI GIOVI, BRUSUGLIO.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Milano, Cinisello Balsamo, Novate, Paderno Dugnano.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, ospedale, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio, cinema, teatro.

Traffico: locale con parcheggi insufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 200mt e a 1,5km dalla stazione ferroviaria Cormano-Cusano FN.

Collegamento alla rete autostradale: circa 1,5km dalla Tangenziale Nord Milano A52 e circa 1,5km dalla Autostrada A4 Torino-Trieste.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

L'edificio di quattro piani fuori terra, oltre a piano interrato e sottotetto, affacciato su area cortilizia comune e su strada, con morfologia rettangolare, avente tipologia di fabbricato residenziale libero sui quattro lati, presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in cemento armato;
- Copertura a tetto con falde inclinate;
- Facciata in intonaco tinteggiato di colore rosa salmone;
- Accesso: portoncino in alluminio e vetro;
- Ascensore: assente;
- Portineria: assente;
- Condizioni stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Appartamento biesposto di tipo economico, ubicato al primo piano, raggiungibile mediante androne condominiale e scala comune, composto da un ingresso, un disimpegno, un soggiorno, un cucinino, due camere, un antibagno, un bagno, un balcone e un solaio pertinenziale al quarto piano sottotetto.

Abitazione (primo piano):

- esposizione: doppia sud-est;
- pareti: intonacate e tinteggiate di varie tonalità, principalmente di colore chiaro; in ceramica di tonalità chiara nel bagno (sino ad H=150cm) e nella zona cottura del cucinino (sino ad H=150cm);
- soffitti: intonacati e tinteggiati di colore bianco;
- pavimenti: in marmette di graniglia di colore scuro nell'ingresso, nel soggiorno, nel cucinino, nell'antibagno e nel bagno e di colore chiaro nel balcone verandato; in laminato con effetto legno nelle camere;
- infissi esterni: finestre in legno, con vetri singoli, e avvolgibili in pvc di colore scuro;



- porta d'accesso: in legno, del tipo blindata;
- porte interne: in legno e vetro di colore bianco e in legno tamburate di colore noce, entrambe del tipo a battente;
- servizio igienico: attrezzato, con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: centralizzato con alimentazione a metano e termosifoni in ghisa;
- impianto gas: sottotraccia con alimentazione a metano;
- impianto di condizionamento: assente;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas del tipo autonomo ubicata nel balcone verandato;
- altezza dei locali: circa 3,00m.
- condizioni generali dell'abitazione: sufficienti

Solaio (piano quarto sottotetto):

- pareti: intonacate al rustico di colore chiaro;
- soffitti: in laterizio al rustico;
- pavimenti: in battuto di cemento di colore grigio;
- porta d'accesso: in ferro di colore grigio;
- altezza dei locali: altezza min circa H=1,00m e altezza max circa H=2,70cm;
- condizioni generali della cantina: sufficienti.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene fa parte di un complesso residenziale costituito da quattro edifici pluripiano, due a forma quadrata e due a forma rettangolare, aventi tipologia di edifici residenziali di tipo economico liberi sui quattro lati, ubicati in zona periferica della città, in un'area con una media densità abitativa, caratterizzata da una edilizia mista di tipo civile ed economica, con condomini pluripiano ed edifici bassi, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile, denominato Condominio "Gemelli", di cui trattasi è un edificio di quattro piani fuori terra, oltre piano interrato e sottotetto, con morfologia rettangolare e tipologia di fabbricato libero sui quattro lati, con area cortilizia comune, realizzato nel 1957 con destinazione d'uso a civile abitazione.

Il traffico è normale ed i parcheggi sono mediocri; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada, in via Arno al civico 19, e da vialetto condominiale.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta presente alcun certificato registrato al CEER di Regione Lombardia. Si segnala tuttavia l'esistenza di Attestato di Certificazione Energetica n. 15086000291/11 registrato il 05/10/2011 e scaduto il 05/10/2021.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.



2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 - STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

Alla data del sopralluogo, effettuato con il Custode Giudiziario Avv. Francesca Palco il 25/11/2022, è stato possibile rilevare che il bene è occupato
, che ha consentito l'accesso al bene, e dalla sua famiglia.

Si segnala che dal certificato di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Cormano (MI), l'esecutato di stato civile libero ed iscritto con la seguente famiglia in via Dante Alighieri n. 47:
l'esecutato risulta di stato civile libero ed iscritto con la seguente famiglia in via Arno n. 19:
(minorenne),
norenne),
(minorenne) e
(minorenne) (All. 5).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate ed aventi gli esecutati quale dante causa (All. 7).

4 - PROVENIENZA (All. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto dal certificato notarile del Notaio Dott. Giuseppe Aloisi di Milano.

4.1. Attuali proprietari

(dal 07/10/2011 ad oggi), proprietà per la quota di 1/2 ciascuno con atto di compravendita stipulato il 07/10/2011 a firma del Notaio Alessandro Cabizza di Milano ai nn. 161346/7159 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 27/10/2011 al n. 46152 serie 1T, trascritto il 28/10/2011 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 123581/75533.

Si segnala che nell'atto di provenienza è stato dichiarato (Art. 11) che
è separato legalmente in forza di decreto di separazione consensuale omologato dal Tribunale di Milano in data 27/05/2007 ai nn. 80007/2006 e che il signor
sulta essere celibe.

4.2. Precedenti proprietari

• , nato (dal 03/01/2009 fino al 07/10/2011), proprietà per la quota di 1/1 con dichiarazione di successione legittima del 26/06/2009, registrata all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 al n. 1304 volume 9990, trascritta il 09/12/2009 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 165265/104016.

Si segnala che trattasi di successione in favore di per morte del padre e deceduto il 03/01/2009, e che la relativa accettazione tacita di eredità risulta trascritta il 28/10/2011 all'Agenzia delle Entrate



di Milano 2 ai nn. 123580/75532, in forza del sopra citato atto di compravendita del 07/10/2011 a rogito del Notaio Alessandro Cabizza di Milano, repertorio n. 161346/7159.

- (ante ventennio - 07/09/1959 - fino al 03/01/2009), proprietà per la quota di 1/1 con atto di compravendita stipulato il 07/09/1959 a firma del Notaio Renato Trabucchi di Cusano Milanino (MI) al n. 7903 di repertorio, registrato e trascritto il 03/10/1959 all'Agenzia delle Entrate di Milano 3 ai nn. 43498/35239.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Dott. Giuseppe Aloisi di Milano alla data del 09/05/2022, a seguito dell'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 2, sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 25/11/2022 (All. 4) si evince che:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria attiva, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 28/10/2011 ai nn. 123582/26372, stipulata a rogito del Notaio Alessandro Cabizza di Milano in data 07/10/2011, repertorio n. 161347/7160, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di _____, con sede in _____

_____, codice fiscale _____ contro _____ per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.

Importo ipoteca: € 240.000,00 di cui € 160.000,00 di capitale; durata: 30 anni.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 24/07/2015, atto del Tribunale di Milano, repertorio 32946, trascritto il 03/08/2015 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 79765/52522, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di _____

Codice fiscale _____ contro _____ per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.

Pignoramento del 02/12/2021, atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, repertorio 21085, trascritto il 09/03/2022 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 30723/20761, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di _____

_____, Codice fiscale _____ per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.



- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 - CONDOMINIO

L'immobile, denominato Condominio "Gemelli", è amministrato dallo Studio Renò con sede in Bresso, via Enrico Toti n. 7, che ha fornito le informazioni che seguono (**All. 8**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 56,00/1000,00.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 giugno al 31 maggio dell'anno successivo e che le somme delle spese ordinarie annue sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 3.000,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 7.407,64 (gestione consuntivo 2021/2022: € 20.815,12 e gestione preventivo 2022/2023: € 3.351,20)

Spese condominiali non pagate pregresse: € 20.815,12.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: € 420,00 (CPI).

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali, se necessarie.

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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si precisa che all'unità immobiliare compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni dell'intero stabile.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva riconducono alla costruzione avvenuta negli anni '50/60 del secolo scorso, come da autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Cormano (MI) e di cui in seguito.

Il fabbricato in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Cormano, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 20 in data 21/07/2020.

L'immobile all'interno della Disciplina del Territorio del Piano delle Regole ricade nell'Ambito del Tessuto Urbano Consolidato in "Ambiti residenziali con disegno unitario" (Art. 24 NTA) (Tav.



PdR2. Ambiti di applicazione della disciplina del PDR) (**All. 6**). Nei tessuti così classificati non sono ammessi i seguenti usi: funzione commerciale usi T2, T3, T5; funzione produttiva usi P2; funzione logistica tutti gli usi; funzione agricola tutti gli usi. Salvo le disposizioni delle convenzioni eventualmente ancora vigenti, la capacità insediativa di queste zone si considera esaurita e sono pertanto consentiti solamente interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione dei volumi esistenti. Interventi di ristrutturazione urbanistica e/o comportanti aumento dei volumi e del carico insediativo saranno possibili solo mediante piano attuativo.

- Classe geologica: Classe 2a - fattibilità con modeste limitazioni (Tav. 05).

- Giudizio di sensibilità paesistica (Tav. PdR3): classe di sensibilità bassa.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 6):

7.1.1 Certificato di abitabilità n. 989.

L'autorizzazione è stata richiesta da Geom. Beotti Giovanni Impresa di costruzioni in data 18/11/1957, in data 05/06/1957, in data 24/01/1959 con rilascio del permesso di abitabilità in data 09/12/1957 e 06/02/1959; le opere oggetto di autorizzazione hanno riguardato "le case di nuova costruzione in via Dante angolo via Arno".

Si segnala che il fabbricato tipo C nella costruzione è stato sostituito morfologicamente con il fabbricato tipo D.

7.1.2 Autorizzazione per esecuzione di lavori edili n. 989.

La pratica edilizia è stata presentata da Geom. Beotti Giovanni Impresa di costruzioni, con deposito in data 14/12/1956 e rilascio della autorizzazione n. 989 in data 12/02/1957 e 28/06/1957, e rilascio del certificato di abitabilità di cui sopra; le opere oggetto di intervento hanno riguardato la "costruzione di un gruppo di quattro palazzine da destinarsi ad abitazione".

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'abitazione risultava non conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Cormano, per una diversa distribuzione degli spazi interni; le difformità consistono nella diversa morfologia dell'ingresso, dove risulta assente un tramezzo che lo separa dal disimpegno, e del disimpegno stesso, dove risultano presenti due tramezzi con portali di accesso al corridoio d'ingresso. Inoltre è presente una veranda con la presenza di serramenti esterni, in luogo di balcone assentito.

Le difformità per opere interne suindicate relative all'unità sono sanabili mediante la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria per opere interne, se consentita dai regolamenti edilizi e di igiene vigenti, da depositare presso il Comune di Cormano, mentre per la veranda è necessario ripristinare i luoghi mediante l'eliminazione dei serramenti esterni.

Costi stimati: € 1.500,00 (pratica edilizia in sanatoria, escluse le sanzioni amministrative).

Costi stimati: € 1.000,00 (ripristino del balcone).

Per tali difformità dunque non si dichiara la conformità edilizia, fermo restando la responsabilità del progettista per le eventuali dichiarazioni di conformità in materia urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria, impiantistica e di barriere architettoniche.

L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'abitazione ed il solaio risultavano conformi alla planimetria catastale depositata in data 14/05/2009.

L'immobile è conforme dal punto di vista catastale.



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 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	76,5	100%	76,5
balcone	mq.	4,0	30%	1,2
solaio	mq.	9,0	25%	2,3
		89,5 mq. lordi		80,0 mq. commerciali

9 - STIMA**9.1 Criterio di 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.

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.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 – EVS.1 di TEGoVA).

9.2 Fonti d'informazione

- ✓ **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2022**

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Cormano (MI)

Fascia/Zona: Periferica/STATALE DEI GIOVI, BRUSUGLIO

Codice zona: D1



Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni economiche

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.100,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.400,00

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.400,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.800,00

✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia 1/2022 - I° Semestre 2022 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, www.piuprezzi.it**

Periodo: 1° semestre 2022

Provincia - Settore: NORD

Zona: Cormano - Periferia

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.250,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.480,00

Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.700,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.950,00

NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.

✓ **Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo I° semestre 2022 - Annunci immobiliari**

Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 24/11/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99077800/> (Tecnocasa)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 85 mq

Stato conservativo: discreto

Prezzo richiesto: € 159.000,00 pari a €/mq 1.807,58

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 143.100,00 pari a €/mq 1.683,53

Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data rilevazione: 17/11/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99438208/> (Tecnorete)

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via XXIV Maggio

Superfici principali e secondarie: 93 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 135.000,00 pari a €/mq 1.451,61

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 121.500,00 pari a €/mq 1.306,45

Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 25/10/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99105180/> (Delcasa)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Adda

Superfici principali e secondarie: 81 mq

Stato conservativo: sufficienti

Prezzo richiesto: € 119.000,00 pari a €/mq 1.469,13

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 107.100,00 pari a €/mq 1.322,22

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq 1.250,00**.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-alti.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	80,0	€ 1.250,00	€ 100.000,00
				€ 100.000,00

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 001	€ 100.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica e ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'aert. 568 cpc - indicative:	-€ 7.407,64
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u>	€ 85.092,36
arrotondato	€ 85.000,00

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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna criticità ostativa alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, fermo restando la necessità della regolarizzazione edilizia e del ripristino dei luoghi laddove necessari.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella 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 E-mail agli indirizzi comunicati in sede di sopralluogo (**All. 9**).

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

ALLEGATI

- Allegato 1 - Fotografie;
- Allegato 2 - Documentazione catastale;
- Allegato 3 - Titolo di provenienza;
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;
- Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Cormano (MI);
- Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;
- Allegato 9 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

Con osservanza.

Milano, li 07/12/2022

l'Esperto Nominato

Arch. Fabio Ugo Ramella

Firmato digitalmente da

Fabio Ugo Ramella

CN = Ramella Fabio Ugo
O = Ordine degli Architetti PPC di
Milano
C = IT

Pag. 12

