

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1199/2020

Condominio via Rho, 23 – Cornaredo (MI) [REDACTED]

contro:

(omissis)

Giudice della procedura: **dott.ssa Caterina TRENTINI**

Custode: **avv. Giovanni ROSATI**



RELAZIONE DI STIMA

Comune di CORNAREDO (MI)

Via Rho, 23/4



INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Beni in Comune di **CORNAREDO** (MI): via Rho, 23/4:

LOTTO n. 1: Foglio 3, Mappale 802, Subalterno 135 - Cat. A/3 – Appartamento e solaio;

LOTTO n. 2: Foglio 3, Mappale 802, Subalterno 155 – Cat. C/6 Autorimessa;

Al momento del sopralluogo effettuato in data **11-3-22** (a seguito di n. 2 precedenti sopralluoghi infruttuosi effettuati in prima mattina ed in tarda mattina in data 2-3-2022) era presente la debitrice esecutata che ha dichiarato di occupare l'immobile con il padre ed una persona terza.

(omissis).

Dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate – qui [REDACTED] – non risultano contratti registrati riguardanti i beni in esame.

Conseguente l'immobile è dunque da ritenersi libero fatto salvo diverso parere del Custode o dell'III.ma S.V..

Proprietari:

- *(omissis)* – **Proprietà per 3/4** – **N.B.** Al momento dell'acquisto dei beni il suddetto risultava in comunione legale dei beni con la Sig.ra *(omissis)* – in data **3-10-2022** il Sig. *(omissis)* è **deceduto** (ved. [REDACTED] a pag. 2);
- *(omissis)* – **Proprietà per 1/4** in stato libero e ivi residente dal 4-5-2009 – ved. [REDACTED]

Prezzo proposto a base d'asta al netto delle decurtazioni:

Lotto n. 1 – Appartamento e solaio: Euro 106.720,00.= da libero; Euro 74.400 da occupato;

Lotto n. 2 – Autorimessa: Euro 13.440,00.= da libero; Euro 9.400 da occupato;

OSSERVAZIONI:

Si pone all'attenzione dell'III.ma S.V. quanto segue:

- 1) L'immobile costituisce residenza dell'esecutata *(omissis)*;
- 2) Il debitore comproprietario è deceduto in data 3-10-2022;
- 3) Gli attuali identificativi catastali dei beni *de quo* non coincidono con quelli riportati nei n. 2 atti di provenienza qui allegati e dunque la scrivente ritiene opportuno, nell'eventuale atto di vendita, sia riportato quanto segnalato sul punto nel certificato notarile ex art. 567 c.2 c.p.c. in atti cui la scrivente ha potuto trovare riscontro durante le operazioni peritali – ved. **paragrafo 7.3** sulla regolarità catastale;
- 4) Ancorché la scrivente abbia valutato il compendio *de quo* suddividendolo in n. 2 LOTTI, si ritiene opportuno procedere in un'unica vendita in quanto ancorché detti n. 2 lotti furono a suo tempo stati acquistati separatamente ed in due tempi differenti la minor quantità delle autorimesse presenti al piano interrato della palazzina rispetto al n. degli alloggi presumibile, potrebbe comportare una minor appetibilità dell'immobile in sede di eventuale asta.



Comune di Cornaredo (MI): via Rho, 23/4:

Lotto n. 1 - appartamento al piano 4° e solaio;

Lotto n. 2 – autorimessa al piano interrato.

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

1.1. Descrizione catastale dei beni:

Comune di Cornaredo (MI): via Rho, 23/4:

LOTTO n. 1:

Appartamento al piano quarto del fabbricato 4, composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e due balconi, **con annesso vano di solaio** al piano sottotetto il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Cornaredo** come segue: **Foglio 3, Mappale 802, Subalterno 135**, via VIA RHO n. 23, Piano 4-6, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani 5, Superficie Catastale Totale 98 mq., Totali Escluse aree scoperte 95 mq., Rendita 438,99;

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario (*): cortile al mappale 86, vano scala e ascensore, proprietà di terzi;

Coerenze del solaio da Nord in senso orario (*): proprietà di terzi, disimpegno comune, proprietà di terzi, cortile al mappale 86.

Attualmente intestato a:

- **(omissis)** – Proprietà per 3/4;
- **(omissis)** – Proprietà per 1/4;

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- COSTITUZIONE del 24/06/1966 in atti dal 16/11/1998 FIN 98/99 (n. █████/1966).

LOTTO n. 2:

Autorimessa al piano interrato del fabbricato 4, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Cornaredo** come segue: **Foglio 3, Mappale 802, Subalterno 155**, via RHO n. 23, Piano S1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq. 16, Superficie Catastale Totale 16 mq., Rendita 47,10; **Coerenze da Nord in senso orario (*):** proprietà di terzi, vano scala e ascensore, cortile al mappale 86.

Attualmente intestato a:

- **(omissis)** – Proprietà per 3/4;
- **(omissis)** – Proprietà per 1/4;



In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- COSTITUZIONE del 24/06/1966 in atti dal 16/11/1998 FIN 98/99 (n. ██████/1966).

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, entrambi allegati al presente elaborato peritale – ██████

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla complessiva quota di 1/1 di piena proprietà dei beni di:

- **(omissis) – Proprietà per 3/4 – N.B.** Al momento dell'acquisto dei beni il suddetto risultava in comunione legale dei beni con la Sig.ra **(omissis) – in data 3-10-2022 il Sig. (omissis) è deceduto** (ved. ██████ a pag. 2);
- **(omissis) – Proprietà per 1/4** in stato libero e ivi residente dal 4-5-2009 – ved. ██████

Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nulla da segnalare.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

In Comune di Cornaredo (MI);
 Fascia/zona: centrale.
 Principali collegamenti pubblici: scomodi;
 Collegamento alla rete autostradale: scomodi.

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche ██████ Documentazione fotografica).

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona periferica ed è stato costruito nei primi anni '60 del secolo scorso.
 Trattasi di costruzione molto semplice, a forma planimetrica rettangolare con zona centrale per l'ascensore ed il vano scale, di n. 6 piani fuori terra, con facciata in parte intonacata a civile ed in parte rivestita i piastrelline tipo paramano color cotto.
 Trattasi di costruzione tipica dell'epoca con struttura intelaiata in calcestruzzo armato orizzonti in latero-cemento e tamponamenti in laterizi.



L'appartamento in esame è sito al **piano quarto**, ed è composto da un corridoio d'ingresso, una sala pranzo/soggiorno, la cucina, un bagno, due camere e due balconi (di cui quello di minor superficie non è stato visionato in quanto l'avvolgibile (tapparella) era rotto.

I materiali di finitura sono di tipo economico.

I pavimenti sono in marmette in scagliette di marmi chiari ad *opus incertum* tranne in cucina ed in bagno che sono in piastrelle ceramiche di diversi colori.

Le pareti sono tinteggiate in beige chiaro.

Cucina e bagno hanno anche le pareti rivestite in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato rifinito in smalto beige chiaro dato a pennello essenza Noce Tanganika con maniglie e ferramenta in finitura cromata.

I serramenti esterni sono in legno tinteggiato colore beige chiaro e dotati di vetri semplici con avvolgibili in PVC.

I termosifoni sono in metallo smaltato beige chiaro.

I coprinterruttori degli impianti elettrici paiono ancora gli originari del tipo in plastica beige.

In cucina è presente la caldaia murale a gas.

Come si evince dalla documentazione fotografica qui allegata – [REDACTED] - le finiture sono in pessimo stato con estesi deterioramenti dei sanitari, rubinetteria, piastrelle e l'impianto elettrico che è stato rimaneggiato **con cavi posati non a norma** e rendendo dunque, a parere di chi scrive, pericoloso l'immobile anche per la presenza di notevoli masserie ivi stipate che in caso di incendio innescato ad esempio a causa della pericolosità dell'impianto elettrico, renderebbero più difficile l'intervento di spegnimento.

L'altezza netta interna dei locali è di ca. ml. 3,00.

Nel piano sottotetto risulta presente un solaio cui tuttavia la scrivente non è potuta accedere durante nessuno dei n. 3 sopralluoghi effettuati per cui ai fini della presente stima ci si baserà sulla planimetria catastale.

Al piano interrato è presente un'autorimessa ad apertura manuale.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata da cui si evince, tra l'altro, che gli spazi comuni sono in stato di manutenzione molto buono.

2.3 Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.4 Breve descrizione della zona - [REDACTED]

Centrale.

2.5 Certificazioni energetiche:

Non presente - (ved. [REDACTED])

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite ma impianto elettrico *icto oculi* non conforme.

Caldaia a gas che scarica sull'esterno e non in canna fumaria e non visionata griglia del gas inter-



no cucina.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non reperita.

3 STATO OCCUPATIVO (ved. [REDACTED])

3.1 Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo effettuato in data **11-3-22** (a seguito di n. 2 precedenti sopralluoghi infruttuosi effettuati in prima mattina ed in tarda mattina in data 2-3-2022) era presente la debitrice esecutata che ha dichiarato di occupare l'immobile con il padre ed una persona terza.

(omissis).

3.2 Esistenza contratti di locazione

Dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate – qui [REDACTED] – non risultano contratti registrati riguardanti i beni in esame.

Consequente l'immobile è dunque da ritenersi libero fatto salvo diverso parere del Custode o dell'Ill.ma S.V..

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali comproprietari (*):

1. (omissis) – Proprietà per 3/4 – N.B. Al momento dell'acquisto dei beni il suddetto risultava in comunione legale dei beni con la Sig.ra *(omissis)* – in data **3-10-2022** il Sig. *(omissis)* è deceduto (ved. [REDACTED] a pag. 2), **in base alle seguenti trascrizioni:**

- **Quota di 1/1 in comunione dei beni** con la defunta moglie *(omissis)* in base ad **atto di compravendita** in data 15-10-1996 rep. [REDACTED] Notaio avv. [REDACTED] di Milano trascritto a Milano 2 in data 16-10-1996 ai nn. [REDACTED], quanto **all'appartamento e solaio** (ved. [REDACTED])
- **Quota di 1/1 in comunione dei beni** con la defunta moglie *(omissis)* in base ad **atto di compravendita** in data 17-1-2022 rep. [REDACTED] Notaio avv. [REDACTED] di Milano trascritto a Milano 2 in data 21-1-2022 ai nn. [REDACTED], quanto **all'autorimessa** (ved. [REDACTED])
- **Quota di 1/4** in base ad accettazione tacita di eredità contro la moglie *(omissis)* trascritta a Milano 2 in data 7-6-2023 ai nn. [REDACTED] su entrambi i beni suddetti, qui Lotti n. 1 e n. 2 - (ved. [REDACTED])

(*) Il Sig. *(omissis)* è deceduto in data 3-10-2022 - [REDACTED] pag. 2.

2. (omissis) – Proprietà per 1/4 in stato libero e ivi residente dal 4-5-2009 – ved. [REDACTED]

(ved. [REDACTED] a pag. 2), **in base alle seguenti trascrizioni:**



- **Quota di 1/4** in base ad accettazione tacita di eredità contro la madre (*omissis*) trascritta a Milano 2 in data 7-6-2023 ai nn. [REDACTED] su entrambi i beni suddetti, qui Lotti n. 1 e n. 2 - (ved. [REDACTED])

4.2 Precedenti proprietari – ante ventennio:

Signore (*omissis*) in base ad atto di compravendita rogito Notaio [REDACTED] di Milano in data 30-11-1968 rep. [REDACTED] trascritto in data 28-12-1968 ai nn. [REDACTED] – [REDACTED]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – [REDACTED]

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, trascritto in data 10-11-2020 ai nn. [REDACTED] i beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, iscritte e/o trascritte presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, così come risulta dal certificato notarile ai sensi dell’art. 567 comma 2 c.p.c. reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciato a Novara il 19-1-2021 dal Notaio [REDACTED] di Novara depositato sul PCT il 20-1-2021 riguardante l’intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, dalle verifiche il Catasto Fabbricati e tramite acquisizione di copie conformi di n. 3 titoli notarili dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, riportate in ordine cronologico di presentazione:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici presenti nel ventennio che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie

Non ne risultano trascritti nel ventennio in esame.

• **Altre limitazioni d'uso:**

- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali e dell’eventuale Regolamento di Condominio - ancorché qui solo parzialmente allegati – da ritenersi qui integralmente trascritti;
- Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico** e di **tutela in generale** cui il compendio in esame nel suo



complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni

Iscrizione ipoteca legale in data 9-10-2015 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] S.P.A. con sede in Milano - contro la sig.ra (omissis) – in forza di Ruolo (art. 77 del DPR n. 602/1973) emesso in data 6-10-2015 rep. [REDACTED] a garanzia del complessivo importo di Euro 273.776,06.= di cui Euro 136.888,03.= per capitale.

N.B. Grava sulla sola quota di 1/4 di proprietà dei beni *de quo*.

5.2.2 Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data 10-11-2020 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Cornaredo (MI) – [REDACTED] - contro i sig.ri (omissis) - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – [REDACTED] - in data 14-10-2020, rep. [REDACTED] per l'importo di Euro 8.408,69.= oltre a successivi interessi e spese.

5.3 Eventuali note/osservazioni:

Ved. OSSERVAZIONI nel paragrafo 7.3 di regolarità catastale.

6 CONDOMINIO

6.1 Spese di gestione condominiale:

Circa Euro 3.000,00/anno in tutto – ved. titolo e precetto.

La scrivente ipotizza ca Euro 2.500/anno per l'appartamento ed Euro 500/anno per il box.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Ved. allegato [REDACTED]

6.2 Arretrati: per l'immobile *de quo*: il Condominio risulta essere il creditore procedente;

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Regolarità edilizia:

Da quanto riportato nel titolo di provenienza del 1968 la costruzione del fabbricato risulta avvenuta in base ai seguenti titoli edilizi:

1. LICENZA EDILIZIA n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di Cornaredo in data 12-4-1963,



dunque in data anteriore al 1° Settembre 1967;

2. **Certificato di Abitabilità** rilasciato **in data 21-4-1965 dal Comune di Cornaredo;**

* * * * *

Il Comune di Cornaredo non ha sottoposto nei tempi le pratiche edilizie a suo tempo richieste dalla scrivente.

Visto il caso in esame – edificio realizzato ante settembre 1967 e viste le planimetrie allegate all'atto di provenienza 1968 – qui [REDACTED] - lo stato dei luoghi, rinvenuto con esse coerente, l'immobile, costruito ed abitabile ante 1° Settembre 1967, si ritiene regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

Eventuali lievi difformità interne potranno essere regolarizzate con un costo irrilevante rispetto al valore di stima ed abbondantemente contenuto nel 10% di tolleranza prevista da prassi in materia estimativa ed in ogni caso contenuto nel 5% già decurtato in sede di fissazione di prezzo a base d'asta.

Dai successivi atti 1996 e 2002 non risultano citati condoni edilizi.

7.2 Vincoli

Dall'interrogazione del <http://vincoliinrete.beniculturali.it> (ved. [REDACTED] - non risultano vincoli culturali diretti sulla porzione immobiliare *de quo*.

Conformità urbanistica:

Ved. più sopra.

7.3 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo **sono coerenti** con le misure rilevate in scala dall' allegata planimetria catastale – [REDACTED] – con lievi differenze che a parere di chi scrive non influiscono sul calcolo della rendita catastale e conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **i dati catastali e le planimetrie si possono ritenere conformi allo stato di fatto, fatto salvo quanto di seguito osservato.**

1. In data 30-11-1968 le danti causa dei signori (*omissis*) hanno, tra l'altro, acquistato n. 2 unità immobiliari identificate con schede n. [REDACTED] prot. (appartamento e solaio) e n. [REDACTED] 24-6-1966 n. [REDACTED] prot. (autorimessa);
2. Tuttavia nei successivi atti di alienazione, le dette signore (*omissis*), hanno identificato in atti e nelle corrispondenti **note di trascrizione:**
 - **l'appartamento e solaio** con il Foglio 3 – Mappale 86 – **Sub. 701** (Scheda n. [REDACTED] reg. [REDACTED] prot.) – [REDACTED]
 - **l'autorimessa** con il Foglio 3 – Mappale 86 – **Sub. 704** (Scheda n. [REDACTED] prot.) – [REDACTED]
3. La denuncia di successione, il pignoramento *de quo* e l'ordinanza giudiziale di accettazione dell'eredità sono **state trascritte con i seguenti differenti identificativi catastali:**
 - **l'appartamento e solaio** con il Foglio 3 – Mappale 802 – **Sub. 135;**
 - **l'autorimessa** con il Foglio 3 – Mappale 802 – **Sub. 155;**



COMMENTO DELLA SCRIVENTE:

Si premette che i suddetti numeri di scheda, date e protocolli sono riportati nelle planimetrie catastali in atti ed acquisite dalla scrivente – qui [REDACTED] - dunque vi è corrispondenza di fatto tra le unità immobiliari ivi riportate e quelle visionate dalla scrivente durante il sopralluogo (salvo il solaio inaccessibile come sopra detto);

Anche dalle visure storiche catastali effettuate con gli **ultimi identificativi** castali (quelli del pignoramento etc.) risulta ricostruito il passaggio tra i detti ultimi identificativi catastali ed i numeri e schede delle planimetrie catastali d'impianto;

Infine, anche dalle visure storiche catastali effettuate con i **precedenti identificativi** castali (quelli degli atti a favore dei signori (*omissis*)) risulta ricostruito il passaggio tra i detti precedenti identificativi catastali con gli attuali ed i numeri e schede delle planimetrie catastali d'impianto;

Parrebbe che il disguido sia da attribuire ad una **uplicazione di identificativi catastali** come riportato nelle visure storiche qui [REDACTED] cui in data 6-5-2003 il Catasto dei Fabbricati **ha registrato la soppressione degli identificativi catastali Subb. 701 e 704 suddetti.**

Il Notaio certifica anch'esso, indirettamente ancorché senza precisare quanto sopra ma richiamando genericamente identificativi catastali dell'epoca, la detta corrispondenza tra gli identificativi catastali in atti 1996 e 2002 e quelli attuali.

In relazione a quanto sopra argomentato la scrivente ritiene opportuno che nella trascrizione dell'eventuale successivo atto di vendita all'asta dei beni *de quo* siano ivi indicati nella corrispondente nota di trascrizione sia gli identificativi attuali sia quelli risultanti dalle precedenti note di acquisto -1996 e 2002, fatto salvo diverso parere dell'Ill.ma S.V.

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. **Si utilizza la superficie catastale.**

[Lotto n. 1](#)



Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Appartamento al piano quarto e solaio	Mq.	98,00	1	98,00
				Totale arr. mq. 98,00

Lotto n. 2

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Autorimessa al piano interrato	Mq.	16,00	1	16,00
				Totale arr. mq. 16,00

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale.

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 d'informazione – [REDACTED]

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – [REDACTED]

Semestre 2/2022 – valori minimi/massimi **appartamenti** di tipo economico in stato normale Euro/mq. 1.000,00/1.300,00, **valore medio: Euro/mq. 1.200,00**; valori minimi/massimi **autorimesse** Euro/mq. 750/1.100,00, **valore medio: Euro/mq. 925,00**;

PiùPrezzi - CCIAA (Camera di Commercio) – [REDACTED]

Semestre 2/2022 – valori minimi/massimi appartamenti vecchi (impianti obsoleti) Euro/mq. 830,00/1.130,00, **valore medio: Euro/mq. 980,00**; valori minimi/massimi **autorimesse a corpo** 13.000/17.000, **valore medio: Euro 15.000,00**;

Borsino Immobiliare – [REDACTED]

Interrogazione attuale – valori minimi/massimi **appartamenti di 2a fascia** Euro/mq. 1.148,00/1.292, **valore medio: Euro/mq. 1.220,00**; **autorimesse** valore minimo Euro/mq. 728, massimo Euro/mq. 1.077, medio Euro/mq. 902.

La scrivente ritiene che il **più probabile valore di mercato, a corpo**, nello stato di fatto e di diritto



in cui si trova, in considerazione dello stato attuale dell’immobile, in considerazione delle condizioni molto buone degli spazi comuni, risulti il seguente:

9.3 Valutazione LOTTO 1 – Appartamento e solaio

Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
A3	98,0	€ 1.200,00	€ 117.600,00

Totale Euro 117.600,00.=

9.4 Valutazione LOTTO 1 – Autorimessa

Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
C6	16,0	€ 950,00	€ 15.200,00

9.5 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:

(segue)



- VALORE LOTTO 1 - Appartamento e solaio € 117.600,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per eventuale regolarizzazione amministrativa : -€ 5.880,00

- Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative e di massima:

Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:

Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore € 5.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO

arrotondato

€ 106.720,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : **€ 74.700,00**

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.



- VALORE **LOTTO 2** - Autorimessa € 15.200,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per eventuale regolarizzazione amministrativa : -€ 760,00

- Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative e di massima:

Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:

Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore € 1.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni LIBERO

arrotondato

€ 13.440,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : **€ 9.400,00**

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 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Non ricorre il caso

13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati



in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. ██████████) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

La scrivente dichiara di provvedere all'invio della perizia via e.mail alla debitrice esecutata tramite il proprio legale, al creditore procedente, al creditore intervenuto ed al Custode prima del deposito della perizia sul PCT.

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 ringraziamenti ed ossequi

Milano, 3-7-2023

l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



(segue: ELENCO ALLEGATI)



ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie
-  1.2.2) Ispezione ipotecaria de cuius commentata 19-9-2022
-  1.2.3) Ispezione ipotecaria de cuius 2-3-2022
-  1.2.4.1) Nota Tars cpv altro box
-  1.2.4.2) Nota Tras Cpv altro box
-  1.2.5) Elenco formalità ipotecarie eseguita
-  1.2.6) Elenco formalità ipotecarie eseguito
-  1.2.7) Elenco formalità ipotecarie Sub. 135 A3
-  1.2.8) Elenco formalità ipotecarie Sub. 155 C6
-  1.3) Certificazione notarile in atti
-  1.4.1) Ordinanza accettazione eredità 5-5-2023
-  1.4.2) Nota Trascrizione accettazione eredità
-  2.1) Identificativi catastali Lotto 1) Appartamento A3
-  2.2) Identificativi catastali Lotto 2) Autorimessa C6
-  3) Documentazione fotografica
-  4) Inquadramento aerofotografico
-  5) Estratto di mappa catastale
-  6) Elaborato planimetrico non presente
-  7.1) Planimetria catastale appartamento e solaio
-  7.2) Planimetria catastale autorimessa
-  8.1) Visura catastale A3
-  8.2) Visura storica catastale C6
-  8.3) Visura CT Mapp. 802
-  8.4) Visura storica CF Mapp. 86 Sub. 701 A3 Soppresso 2003
-  8.5) Visura storica CF Mapp. 86 Sub. 704 C6 Soppresso 2003
-  9.2) Nota Tras Denuncia successione
-  9.3.1) Atto Provenienza 15-10-1996 A3
-  9.3.2) Nota Tras Compravendita 15-10-96 Rep. [REDACTED] A3
-  9.4.1) Atto Provenienza 17-1-2002 C6
-  9.4.2) Nota Tras Compravendita 17-1-2002 Rep. [REDACTED] C6
-  9.5) Atto Provenienza Cornaredo 30-11-1968
-  10) Riferimento Anagrafe Cornaredo
-  11.1) Quotazioni Geopoi - Agenzia Entrate
-  11.2) Quotazioni Immobili CCIAA - PiùPrezzi
-  11.3.1) Quotazioni Borsino Immobiliare abitazioni
-  11.3.2) Quotazioni Borsino Immobiliare box
-  12) Assenza APE
-  13) Risposta no affitti per conto tribunale Milano
-  14) Verifica Vincoli In Rete

* * * * *

