

**Tribunale di Milano**  
**SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI**  
**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**  
**RR.GG. 33/2023 E 34/2023**

Giudice delegato: **Dott.ssa Guendalina Pascale**

**RELAZIONE DI STIMA**  
**LOTTO UNICO: unità immobiliari in Gessate (MI)**  
**Via Giuseppe Mazzini n.3**



Il Perito

Geom. Claudio Magnani



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Claudio Magnani', written over the stamp.

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A (Appartamento)

Beni in: Gessate (MI), via Giuseppe Mazzini n.3;

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico];

Dati Catastali: foglio 10, particella 158, subalterno 3.

#### Corpo B (Autorimessa)

Beni in: Gessate (MI), via Giuseppe Mazzini n.3/9;

Categoria: C6 [Autorimessa];

Dati Catastali: foglio 10, particella 140, subalterno 6.

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla comproprietaria e dalla sua famiglia;

Corpo B: al sopralluogo occupato dalla comproprietaria e dalla sua famiglia.

### Contratti di locazione in essere

Per gli immobili in oggetto non risultano in essere contratti di locazione.

### Comproprietari

Per gli immobili in oggetto non sussistono comproprietà con altri soggetti oltre gli intestatari.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: **182.300,00 €**

**LOTTO UNICO**  
**(Appartamento con cantina + box)**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI SOGGETTI A LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

**CORPO: A**

**A.1. Descrizione del bene**

In Comune di Gessate (MI), via Giuseppe Mazzini n.3:

Appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato, composto da tre locali, cucina, corridoio, due servizi, ripostiglio, balcone e terrazza, oltre vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

**A.2. Quote e tipologia del diritto sul bene soggetto a liquidazione controllata**

Quota di  $\frac{1}{2}$  di ciascuno dei sovraindebitati della piena proprietà dell'immobile.

Eventuali comproprietari: non risultano altri comproprietari, oltre gli intestatari.

**A.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Gessate (MI) come segue: (All.5)**

intestati: **MIDURI Letterio** proprietà per  $\frac{1}{2}$  e **PERCUDANI Monica Giovanna** proprietà per  $\frac{1}{2}$ ;

dati identificativi: **fg.10, part. 158, sub 3;**

dati classamento: **Cat. A/3** [Abitazioni di tipo economico], classe **5A**, R.C. **511,29 €**, consistenza **6 vani;**

superficie: totale **83 m<sup>2</sup>**, totale escluse aree scoperte **73 m<sup>2</sup>**;

indirizzo: Via Giuseppe Mazzini n.3, Scala A, Piani **S1-T**;

dati derivanti da: atto di compravendita e visura catastale all'attualità.

**A.4. Coerenze**

Dell'appartamento: a Nord: parti comuni verso Via Mazzini; ad Est: corte comune; a Sud: proprietà aliena (sub 4); ad Ovest: parti comuni (scale comuni e pianerottolo);

Della cantina: a Nord: corridoio comune; ad Est: cantina di proprietà aliena (ex sub 18); a Sud: parti comuni; ad Ovest: cantina di proprietà aliena (ex sub 17).

**A.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla procedura concorsuale e alla nota di trascrizione della relativa Sentenza**

Dall'ispezione ipotecaria acquisita non risultano discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'attivo della procedura di liquidazione controllata a carico dei sovraindebitati ed alla nota di trascrizione della relativa Sentenza.

**CORPO: B**

**B.1. Descrizione del bene**

In Comune di Gessate (MI), via Giuseppe Mazzini n.3/9: box auto al piano seminterrato.

**B.2. Quote e tipologia del diritto sul bene soggetto a liquidazione controllata**

Quota di  $\frac{1}{2}$  di ciascuno dei sovraindebitati della piena proprietà dell'immobile.

Eventuali comproprietari: non risultano altri comproprietari, oltre gli intestatari.

**B.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Gessate (MI) come segue: (All.5)**

intestati: MIDURI Letterio proprietà per  $\frac{1}{2}$  e PERCUDANI Monica Giovanna proprietà per  $\frac{1}{2}$ ;

dati identificativi: **fg.10, part. 140, sub 6;**

dati classamento: **Cat. C/6** [Autorimesse], classe **3A**, R.C. **25,31 €**, consistenza **14 m<sup>2</sup>**;

indirizzo: Via Giuseppe Mazzini n.9, Piano **S1**;

dati derivanti da: atto di compravendita e visura catastale all'attualità.

**B.4. Coerenze**

Del box: a Nord: parti comuni verso part. 419; ad Est: box di proprietà aliena (sub 7); a Sud: corte comune; ad Ovest: box di proprietà aliena (sub 5).

**B.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla procedura concorsuale e alla nota di trascrizione della relativa Sentenza**

Dall'ispezione acquisita non risultano discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'attivo della procedura di liquidazione controllata a carico dei sovraindebitati ed alla nota di trascrizione della relativa Sentenza.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI (All. 3)

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

- In Comune di: Gessate (MI);
- Fascia/zona: Periferica (Loc. Villa Fornaci), adiacente a Bellinzago Lombardo;
- Destinazione: Residenziale;
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili;
- Urbanizzazioni: la zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Servizi offerti dalla zona: Chiesa, farmacia, scuole elementari, poste, centro commerciale, ecc.;

Principali collegamenti pubblici di superficie:

- 0,3 Km. dalla fermata "Padana Superiore Via Manzoni" del Trasporto Pubblico Locale (linee Z 310, Z311, Z404, Z405);
- 0,7 Km. dalla stazione autobus "M2" del Trasporto Pubblico Locale (linee Z313, Z314, Z406);
- 0,7 km. dalla stazione della Metropolitana Linea M2 "Gessate";
- 5,0 km. dalla stazione ferroviaria di Pozzuolo Martesana (passante ferroviario);

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,5 Km dall' A58 "Tangenziale Esterna Est Milano", svincolo "Gessate";

Collegamenti aeroportuali: a circa 20 Km. dall'aeroporto di Milano "Linate" e circa 30 Km. dall'aeroporto di Bergamo "Orio al Serio".

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 3)

Edificio di quattro piani fuori terra (da rialzato al terzo) oltre ad un piano seminterrato, facente parte di un complesso di due fabbricati per civile abitazione e corpo box separato costruito dalla Coop. TREVES a r.l. con sede in Gorgonzola mediante l'impresa EDILTOP S.n.c. di Giacomello Giancarlo con sede in Gorgonzola negli anni 1989-1990.

- struttura: in cemento armato;
- facciate: rifinite ad intonaco per esterni;
- accesso pedonale: da Via Mazzini mediante cancelletto su corte comune ed androne al piano seminterrato con portone vetrato;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: esistente;
- portineria: non esistente;
- barriere architett.: presenti, costituite dagli scalini di accesso all'androne posto al piano seminterrato, sottomesso rispetto all'area esterna;
- parcheggi: l'edificio è dotato di parcheggi, sia pubblici sulla Via Giuseppe Mazzini che nei box privati;
- condizioni generali dello stabile: buone.

### **2.3. Caratteristiche descrittive interne**

Appartamento per civile abitazione al civ.3, posto al piano rialzato composto da ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, due camere, bagno con finestra, bagno senza finestra, ripostiglio, balcone e terrazza comunicanti.

Vano cantina pertinenziale al piano seminterrato, collegato direttamente alla tromba scale.

Autorimessa singola in corpo box separato al piano seminterrato, con accessi dalla via Mazzini ai nn. 3 e 9 mediante due cancelli carrabili automatizzati, rampe ed ampio cortile di manovra collegato direttamente alla tromba scale mediante un portoncino di accesso.

#### **Corpo A:**

Appartamento:

- esposizione: interna, sul prospetto Nord con le tre porte-finestre del soggiorno, cucina e camera e sul prospetto Est con la porta-finestra della camera principale e con la finestra del bagno;

- aereoilluminazione: buona, per l'assenza di edifici frontistanti;
- pareti: normalmente tinteggiate, nel bagno rivestite in ceramica fino ad altezza porta, in cucina fino ad altezza sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica, nei locali a tappeto (cm.33x33) e nel bagno;
- infissi esterni: in legno dotati di vetrocamera e con serrande in lamiera motorizzate (escluse cucina e bagno). La motorizzazione della serranda del soggiorno e gli infissi delle camere e del bagno non sono funzionanti;
- porta d'accesso: di tipo blindato;
- porte interne: in legno tamburato con finitura in laminato colore noce, a soffietto nella cucina e nel ripostiglio. (Quella della camera è nel box);
- imp. citofonico: installato;
- imp. elettrico: installato, sottotraccia;
- impianto TV: installato, sottotraccia;
- impianto idrico: installato, sottotraccia;
- impianto gas: allacciato alla rete di distribuzione locale del gas metano per l'alimentazione del piano cottura e della caldaia autonoma;
- impianto termico: di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria dotato di sistemi radianti a parete e caldaia autonoma murale a gas metano installata nella cucina nel 2007 produttore "Ariston" potenza 23,3 Kw (id. imp. 115e8d1f45b20ba4cabd45c6f80825b9);
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla suddetta caldaia murale a gas;
- servizi igienici: principale: attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca;  
secondario: attrezzato con lavabo, vaso, bidet e doccia;
- imp. climatizz.: non esistente;
- altezza dei locali: 2,90 m. circa;

- condizioni generali: buone. Si segnala che l'intera pavimentazione del balcone e della terrazza è stata rifatta nel 2016.

Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera pressopiegata e stampata;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti: in blocchi di cemento;
- plafone: in cemento (intradosso solaio soprastante);
- infisso esterno: presente;
- impianto elettrico: con cavi a vista, dotato di interruttore e plafoniera a parete;
- altezza dei locali: 2,40 m. circa;
- condizioni: buone.

**Corpo B: Box:**

- porta d'accesso: in lamiera dogata verniciata di tipo basculante ad azionamento manuale;
- pareti: in blocchi di cemento;
- pavimento: in battuto di cemento;
- plafone: in cemento (intradosso solaio di copertura);
- impianto elettrico: esterno con cavi a vista, dotato di interruttore e plafoniera a parete;
- altezza dei locali: 2,40 m. circa;
- condizioni: buone.

**2.4. Breve descrizione della zona (All. 1)**

L'immobile è ubicato in località Villa Fornaci, al limite sud del territorio comunale, in prossimità della ex SS11 "Padana Superiore", distante circa 1,5 Km dal centro civico ed adiacente al centro abitato di Bellinzago Lombardo, in una zona residenziale con presenza di alcuni insediamenti commerciali e produttivi.

La zona è di edificazione consolidata, caratterizzata da fabbricati ben distanziati, con ampia viabilità, zone a verde e prossimità dei principali servizi.

#### **2.5. Certificazioni energetiche (All. n/a)**

Per l'immobile in oggetto non è disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica.

Poiché il suddetto documento, ai sensi del D.Lgs. n.192/2005, dovrà essere obbligatoriamente allegato al contratto di compravendita, il relativo costo, quantificato in 150,00 €, viene detratto dal valore di stima dell'immobile.

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Per l'immobile in oggetto non sono disponibili certificazioni relative agli impianti.

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica (All. 7)**

Agli atti del Comune di Gessate risulta depositato in data 11.02.1991 prot.687 (pos.n°113/88) l'"Atto di collaudo delle strutture in c.a." redatto con esito positivo dall'Arch. Luisa Pellicciotta di Milano in data 05.09.1990, prat. Genio Civile n.61154 del 02.05.1989.

### **3. STATO OCCUPATIVO**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 05.02.2024 previo accesso ai beni consentito dalla comproprietaria, è risultato il seguente stato occupativo degli immobili:

- Appartamento (part.150, sub 3): occupato dalla comproprietaria, che ha dichiarato di occuparlo con la sua famiglia. Sono presenti i beni mobili costituenti l'arredamento;  
Cantina di pertinenza: occupata dalla comproprietaria. Sono presenti scaffalature contenenti vari oggetti e masserizie.
- Autorimessa (part.140, sub 2): occupata dalla comproprietaria, che ha dichiarato di occuparlo con la sua famiglia. Sono presenti biciclette, attrezzature per giardinaggio e vari oggetti.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente i sovraindebitati quali danti causa, come dichiarato dalla comproprietaria.

## 4. PROVENIENZA (All. 2)

### 4.1. Attuali proprietari

MIDURI Letterio e PERCUDANI Monica Giovanna in proprietà comune per ½ ciascuno dal 22.12.1997.

- In forza di Atto di compravendita in autentica Notaio Dott.ssa Santa Picciolo in Milano in data 22.12.1997, rep.n.32243, racc.n.7409, registrato a Milano il 30.12.1997 al n.27553 serie IV e trascritto a Milano2 in data 23.12.1997 ai nn.71204/97591.

### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio, i beni oggetto della procedura erano di proprietà di BIONDO Bruna, nata a Cagliari il 18.05.1962, C.F. BNDBRN62E58B354K per assegnazione dalla COOPERATIVA LAVORATORI EMILIO TREVES A R.L. IN LIQ., con atto in autentica Notaio LAINATI Enrico in Milano in data 17.12.1990 rep. 125753, registrato a Milano il 07.01.1991 al n.602 e trascritto a Milano 2 il 01.02.1991 ai nn.13199/10845.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile, alla data del 13.07.2023 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Dall'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di domande giudiziali.

▪ **Misure Penali**

Dall'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di misure penali.

▪ **Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Dall'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite.

▪ **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Dall'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie e/o altre limitazioni d'uso.

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

▪ **Trascrizioni**

**Sentenza** di apertura della Liquidazione Controllata del 30.03.2023 rep.241/2023 trascritta il 17.07.2023 ai nn.70348/10056, Autorità emittente Tribunale di Milano

a favore di: MASSA DEI CREDITORI di MIDURI Letterio e PERCUDANI Monica Giovanna;

contro: MIDURI Letterio per la quota di ½ del diritto di proprietà;

PERCUDANI Monica Giovanna per la quota di ½ del diritto di proprietà.

grava: su part.158, sub 3 (appartamento) e part.140, sub 6(autorimessa).

▪ **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** (2) iscritta il 23.12.1997 ai nn.22927/97592 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio PICCIOLO Santa in data 22/12/1997 rep.32244:

a favore di: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., sede in Siena, c.f. 00884060526;

contro: MIDURI Letterio per la quota di ½ del diritto di proprietà;

PERCUDANI Monica Giovanna per la quota di ½ del diritto di proprietà.

Importo: 196.800,00 € di cui 82.000,00 € di capitale, durata del vincolo 15 anni;

grava: su part.158, sub 3 (appartamento) e part.140, sub 6(autorimessa);

**Annotazione n.14915/71411 del 14.05.2007: CANCELLAZIONE TOTALE.**

**Ipoteca volontaria** (3) iscritta il 22.05.2004 ai nn.16653/71820 derivante da atto a garanzia

di mutuo fondiario a rogito Notaio CATRI Raffaele in data 22/12/1997 rep.610298/27840:

a favore di: UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.p.A. con sede in Milano, c.f. 13263030150;

contro: MIDURI Letterio per la quota di ½ del diritto di proprietà;

PERCUDANI Monica Giovanna per la quota di ½ del diritto di proprietà;

Importo: 76.0000,00 € di cui 38.000,00 € di capitale, durata del vincolo 15 anni;

grava: su part.158, sub 3 (appartamento) e part.140, sub 6(autorimessa);

**Annotazione n.36338/163656 del 04.11.2005: CANCELLAZIONE TOTALE.**

**Ipoteca volontaria** (4) iscritta il 20.07.2005 ai nn.28700/110654 derivante da atto a garanzia

di mutuo fondiario a rogito Notaio LAFFRANCHI Gianluigi in data 14/07/2005

rep.49140/12005:

a favore di: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., sede in Siena, c.f. ;

contro: per la quota di ½ del diritto di proprietà;

per la quota di ½ del diritto di proprietà;

Importo: 300.0000,00 € di cui 150.000,00 € di capitale, durata del vincolo 25 anni;

grava: su part.158, sub 3 (appartamento) e part.140, sub 6(autorimessa);

**Annotazione n.14916 del 14.05.2007: CANCELLAZIONE TOTALE.**

**Ipoteca volontaria** (5) iscritta il 30.11.2006 ai nn.46414/184731 derivante da atto a garanzia

di mutuo fondiario a rogito Notaio LAFFRANCHI Gianluigi in data 24/11/2006

rep.50186/12707 concesso a di

(soggetto debitore):

a favore di: , con sede in Milano, c.f. ;

contro: nella qualità di terzo datore di ipoteca per la quota di ½ del

diritto di proprietà;

nella qualità di terzo datore di ipoteca per la

quota di ½ del diritto di proprietà;

Importo: 522.0000,00 € di cui 290.000,00 € di capitale, durata del vincolo 30 anni;

grava: su part.158, sub 3 (appartamento) e part.140, sub 6(autorimessa).

**Ipoteca giudiziale**

Dall'ispezione ipotecaria non risultano iscrizioni di ipoteche giudiziali.

**Ipoteca legale** iscritta il 03.09.2018 ai nn.20665/113371 derivante da Ruolo in data 31.08.2018 rep.12654/6818:

a favore di: \_\_\_\_\_ con sede in Roma c.f. \_\_\_\_\_ ;

contro: \_\_\_\_\_ per la quota di ½ del diritto di proprietà;

\_\_\_\_\_ per la quota di ½ del diritto di proprietà;

Importo: 45.527,64 € di cui 22.763,82 € di capitale;

grava: su part.158, sub 3 (appartamento) e part.140, sub 6(autorimessa).

▪ **Pignoramenti**

Dall'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di verbali di pignoramento.

**5.3. Altre trascrizioni/iscrizioni**

Annotazione a iscrizione per restrizione dei beni iscritta il 29.01.2007 ai nn.3214/13578 derivante da atto a rogito Notaio LAFFRANCHI Gian Luigi in data 16/11/2006 rep. 50165/12693

a favore:

\_\_\_\_\_ con sede in Milano c.f. \_\_\_\_\_ ;

contro: \_\_\_\_\_ con sede in Gorgonzola, c.f.

;

Quote estinte: su sub 5 (appartamento) e sub 22(autorimessa).

**5.4. Eventuali note/osservazioni: n/a.**

## 6. CONDOMINIO

L'immobile è compreso nel Condominio "MAZZINI 3", amministrato dal Rag. Tatiana Lombardi con sede in via Libertà n.2, Gessate (MI), che ha fornito le informazioni che seguono;

Millesimi di pertinenza dell'immobile: Appartamento: 31,22 compreso il Box

### 6.1. Spese di gestione condominiale

- |   |             |
|---|-------------|
| - Periodo di esercizio:   | 01/10-30/09 |
| - Spese ordinarie annue di gestione immobile (€):   | 1.550,00    |
| - Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, stimate sulla base dei dati forniti dall'Amministrazione (€):  | 3.070,00    |
| - Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile (€):  | n/a         |
| - Procedimenti giudiziari in corso:   | n/a         |
| - Problematiche strutturali: <u>si segnala un problema di impermeabilizzazione del terrazzo</u> che ha provocato dei danni ai box sottostanti (cfr. All.3, Foto n°20). Tuttavia, non vengono indicate né le cause né eventuali costi a carico dell'immobile in oggetto. |             |

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 alla compravendita e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art.63, comma 4°, 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

n/a

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Risultano presenti barriere architettoniche non superabili, costituite da alcuni scalini che conducono all'androne di ingresso posto al piano seminterrato.

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (Al. 1)

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Gessate in "Insediamenti-Residenza" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: n/a.

### 7.1. Pratiche edilizie ricercate presso il competente Ufficio del Comune

L'accesso agli atti presso il Comune di Gessate è stato eseguito il 25.01.2024 e sono stati estratti i seguenti documenti:

- **Licenze edilizie** rilasciate dal Comune di Gessate n.113/ 88 del 28.02.1989, n.97/89 del 13.11.1989 e varianti n.40/89 del 18.12.1989 e n.115/90 del 10.01.1991 e relativi elaborati;
- **Certificato di Abitabilità** rilasciato il 18.11.1999 (n°37/99).

### 7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo, effettuato in data 06.02.2024, l'appartamento risultava conforme alle pratiche edilizie sopra riportate.

### 7.3. Conformità catastale

Sul Portale dell'Agenzia delle Entrate [è disponibile](#) la planimetria catastale alla quale, al sopralluogo, l'appartamento risultava conforme.

## 8. 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   | 81,6            | 100%   | 81,6                     |
| balconi      | "    | 25,3            | 30%    | 7,6                      |
| terrazza     | "    | 35,0            | 28%    | 9,8                      |
| cantina      | "    | 3,6             | 25%    | 0,9                      |
|              |      | <b>145,5</b>    |        | <b>99,9</b>              |
|              |      | <i>mq lordi</i> |        | <i>mq commerciali</i>    |
| Destinazione | U.M. | Sup. lorda      | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
| box          | mq   | 18,3            | 100%   | 18,3                     |
|              |      | <b>18,3</b>     |        | <b>18,3</b>              |

## 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.

### 9.2. Fonti d'informazione

- **AGENZIA DELLE ENTRATE** - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2023

Comune: GESSATE (MI), Zona: B1-Centrale/CENTRO URBANO

|  |       |       |
|--|-------|-------|
| Valori di mercato  | min   | max   |
| Abitazioni civili, stato conservativo ottimo (€/m <sup>2</sup> ):            | 1.850 | 2.250 |
| Abitazioni di tipo economico, stato conservativo ottimo (€/m <sup>2</sup> ): | 1.500 | 1.850 |

|  |       |       |
|--|-------|-------|
| Box, stato conservativo normale (€/m <sup>2</sup> ):   | 650   | 1.000 |
| ▪ <b>OSSERVATORIO IMMOBILIARE</b> – Febbraio 2024  |       |       |
| Comune: GESSATE (MI) - Quotazioni nel 60% dei casi:  | min   | max   |
| Appartamenti in vendita (€/m <sup>2</sup> ):   | 1.645 | 2.745 |
| ▪ <b>BORSINO IMMOBILIARE</b> – Febbraio 2024   |       |       |
| Comune: GESSATE (MI), Centro urbano - Quotazioni   | min   | max   |
| Abitazioni in stabili di 1 <sup>a</sup> fascia (€/m <sup>2</sup> ):  | 1.677 | 2.200 |
| Abitazioni in stabili di 2 <sup>a</sup> fascia (€/m <sup>2</sup> ):  | 1.406 | 1.843 |
| ▪ <b>RICERCHE SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE</b>   |       |       |
| Sono state reperite le quotazioni di altri n°3 immobili proposti in vendita, comparabili con quello in oggetto e siti nella medesima zona. |       |       |

### 9.3. Valutazione del LOTTO

Il più probabile valore di mercato del bene risulta dall'applicazione della formula

$$V \text{ [€]} = C \times K \times V_m \text{ in cui:}$$

- C [m<sup>2</sup>]: consistenza commerciale del bene;
- K [ad.]: coeff. unico connesso alle peculiarità del bene (cfr. par. 9.1.), come rilevate all'ispezione peritale. Nel caso in oggetto viene posto K = **0,90**;
- V<sub>m</sub> [€/m<sup>2</sup>]: quotazione media individuata del bene in base al confronto di mercato (cfr. parr. 9.1. e 9.2.), risultata, pari a **1.990 €/m<sup>2</sup>**.

Pertanto, il Valore specifico del Lotto risulta:

$$V \text{ [€/m}^2\text{]} = 0,90 \times 1.990 = \mathbf{1.790 \text{ [€/m}^2\text{]}}$$

Ed il Valore complessivo del Lotto risulta:

| Descrizione       | Categoria catastale | Superficie commerciale | Valore €/mq | Valore complessivo € |
|-------------------|---------------------|------------------------|-------------|----------------------|
| abitazione civile | A/3                 | 99,9                   | 1.790,00    | 178.821,00           |
| box               | C/6                 | 18,3                   | 900,00      | 16.470,00            |
|                   |                     |                        |             | <b>195.291,00</b>    |

#### 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.

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| <b>Valore immobili da stima</b>          | <b>195.291,00 €</b>            |
| <b>Riduzione 5% per assenza garanzia</b> | <b>-9.764,55 "</b>             |
| <b>Regolarizzazioni</b>                  |                                |
| - Opere murarie                          | 0,00 €                         |
| - Pratica edilizia                       | 0,00 "                         |
| - Pratica catastale                      | 0,00 "                         |
| - Attestato di Prestazione Energetica    | <u>150,00</u> "                |
| <b>Subtotale regolarizzazioni</b>        | <b>150,00 €      -150,00 €</b> |
| <b>Spese condominiali</b>                | <b>-3.070,00 "</b>             |
| <b>Valore decurtato</b>                  | <b>182.306,45 €</b>            |

Ed, in cifra tonda: 182.300,00 € (EUR centottantaduemilatrecento/00).

## 10. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non risultano criticità da segnalare.

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.

Con ossequio.

Milano, lì 28.02.2024.

l'Esperto Nominato

Geom. Claudio Magnani



**ALLEGATI**

- 1) Planimetria catastale, stralcio ortofotocarta, stralcio P.G.T.;
- 2) Titolo di provenienza;
- 3) Fotografie dell'immobile;
- 4) Copia privacy dell'elaborato di stima;
- 5) Visure catastali all'attualità;
- 6) Regolamento condominiale;
- 7) Certificazione di idoneità statica.