

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 127/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Corpo A: unità immobiliare in Buccinasco Via Giudo Rossa n. 13



Corpo B: unità immobiliare in Corsico Via XXIV Maggio n. 41



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Buccinasco Via Guido Rossa 13

Categoria: A/2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 14, particella 56, subalterno 26, piano S1-2

Stato occupativo (all. 2)

In occasione del sopralluogo esperito in data 15 novembre 2024, l'unità immobiliare sottoposta a esecuzione forzata risultava occupata dall'esecutata XXXXX nata a Calci (PI) il 30/01/1952, CF XXXXX, proprietaria per la quota di 1/1.

Contratti di locazione

Interpellata l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale Milano 2, quest'ultima in data 27 febbraio 2025 con comunicazione mail che si allega informava di quanto segue: *"dalle interrogazioni effettuate, non risultano contratti di locazione per gli immobili indicati, relativamente ai soggetti esecutati"*.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 323.000,00**

* * *

Dati Catastali

Corpo B

Beni in Corsico (MI) Via XXV Maggio 41, piano S1-T

Categoria: C/1 [Negozio e Bottega]

Dati Catastali: foglio 23, particella 155, subalterno 3

Stato occupativo (all. 2)

In occasione del sopralluogo esperito in data 15 novembre 2024, l'unità immobiliare sottoposta a esecuzione forzata risultava occupata dall'esecutata XXXXX nata a Calci (PI) il 30/01/1952, CF XXXXX, proprietaria per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà. La restante quota di 1/2 del diritto di piena proprietà è intestata all'esecutata XXXXX (figlia di XXXXX) nata a Milano (MI) il 07/04/1980, CF XXXXX.

Contratti di locazione

Interpellata l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale Milano 2, quest'ultima in data 27 febbraio 2025 con comunicazione mail che si allega informava di quanto segue: *"dalle interrogazioni effettuate, non risultano contratti di locazione per gli immobili indicati, relativamente ai soggetti esecutati"*.

Comproprietari

XXXXX (figlia di XXXXX) nata a Milano (MI) il 07/04/1980, CF XXXXX.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 93.000,00**

LOTTO 001**Corpo A****(Appartamento con annesso vano cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

Appartamento al piano secondo, nel complesso immobiliare "Centro Residenziale Milano-più", Condominio 4, fabbricato B/10 Platani, interno 421, in Comune di Buccinasco (MI), all'indirizzo di Via Guido Rossa n. 13, della superficie commerciale di 90,3 mq (lordi 108 mq), composto da tre locali oltre servizi con annesso vano cantina al piano sotterraneo.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili nella titolarità di XXXXX nata a Calci (PI) il 30/01/1952, CF XXXXX.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Buccinasco come segue: (all. 12)

Intestati: XXXXX

Proprietà: 1/1

Dati identificativi: **fg. 14 part. 56 sub. 26**

Dati classamento: categoria **A/2**, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 103 mq (totale escluse aree scoperte 97 mq), rendita catastale € 724,33.

Indirizzo: Via Guido Rossa n. 13, piano S1-2, fabbricato B/10 Platani, interno 421

La planimetria catastale dell'appartamento depositata in data 27/06/1983 corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco.

1.4. Coerenze come desunte dall'atto di provenienza.

Dall'atto di compravendita del 25 maggio 2024 a rogito del Notaio Dott. Alberto Villa repertorio 64383, raccolta n. 12860, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 2 il 04/06/2004 al n. 6057, serie 1T, trascritto all'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 09/06/2024 nn. 81907/41164 si rileva che le coerenze dell'unità immobiliare e dell'annessa cantina sono esplicitate come segue:

Coerenze in contorno da ovest in senso antiorario dell'appartamento: area al mappale 65, appartamento interno 422, parti comuni condominiali, area al mappale 65, appartamento interno 523, area al mappale 65;

Coerenze in contorno da ovest in senso antiorario del vano cantina: cantina 411, corridoio comune, cantina 431, locale 0503, area al mappale 65.

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 (all. 12)

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Buccinasco.

Fascia/zona (OMI): Zona D1 - Periferica/ALPINI, GREPPI, ROVIDO, TANGENZIALE

Destinazione: Residenziale.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: supermercati, farmacie, bancomat, scuole pubbliche, asilo nido e scuole paritarie.

Principali collegamenti pubblici: autobus - Linea 321, linea 351 e linea 76.

Collegamento alla rete autostradale: circa 12 Km dall'imbocco della tangenziale ovest.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare e l'annessa cantina sono parte del complesso immobiliare "Centro Residenziale Milanopiù", Condominio 4, fabbricato B/10 Platani, interno 421, in Comune di Buccinasco (MI), all'indirizzo di Via Guido Rossa n. 13.

Dall'atto di compravendita dell'**unità immobiliare e annessa cantina** - 25 maggio 2024 a rogito del Notaio Dott. Alberto Villa repertorio 64383, raccolta n. 12860, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 2 il 04/06/2004 al n. 6057, serie 1T, trascritto all'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 09/06/2024 nn. 81907/41164 - si rileva che: *"quanto in contratto è parte di fabbricato costruito in conformità alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Buccinasco in data 4 marzo 1981 prot. n. 10182 e che in esso e nelle parti comuni condominiali non sono state apportate modifiche che avrebbero richiesto ulteriori provvedimenti autorizzativi."*

Si evidenzia che lo scrivente ha fatto richiesta della documentazione edilizia all'Ufficio Tecnico del Comune di Buccinasco; istanza che è stata riscontrata ed è stata acquisita la seguente documentazione (all. 9):

- **Concessione Edilizia rilasciata il 04/03/1981, prot. n. 10182, Registro Costruzioni n. 30/80 "Costruzione di edificio di Civile Abitazione B/10" e successiva variante prot. n. 11571/83 per "varianti in corso d'opera all'edificio B/10";**
- **Abitabilità con decorrenza 28/11/1956;**
- **Stralcio planimetrico – pianta piano secondo parte integrante della C.E. prot. n. 10182, Registro Costruzioni n. 30/80 e della variante prot. n. 11571/83.**
- Struttura (a vista): c.a. e mattoni;
- facciate: finitura in graffiato;
- accesso al fabbricato B/10: portoncino in metallo e vetro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in pietra;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente nel fabbricato B/10, ma all'ingresso del complesso condominiale;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo civile, posta al piano secondo con annesso vano cantina al piano sotter-

raneo, parte del complesso immobiliare "Centro Residenziale Milanopiù", Condominio 4, fabbricato B/10 Platani.

Appartamento (piano secondo):

- esposizione: doppia sud est-nord ovest;
- pareti: intonacate e tinteggiate di bianco, ad eccezione del bagno padronale di colore rosso;
- pavimenti: parquet nelle camere e nel soggiorno, in piastrelle nei bagni, in cucina e sui balconi.
- piastrellatura: marmo nel bagno padronale, ceramica in bagno e all'angolo cottura;
- soffitti: intonacati e tinteggiati di colore chiaro;
- infissi esterni: finestre in legno, vetro singolo; scuri in legno di colore verde;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- impianto citofonico: audio e video;
- impianto elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale;
- impianto termico: centralizzato e corpi scaldanti muniti di valvole;
- impianto gas: sottotraccia con alimentazione a metano;
- impianto di condizionamento: presente uno split in soggiorno;
- altezza dei locali: m. 2,80 circa;
- condizioni generali dell'abitazione: buone.

Vano cantina (piano S1):

- porta d'accesso: in metallo con lucchetto;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati.

2.4 Breve descrizione della zona

Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in argomento è ubicato in una zona dotata di negozi e servizi primari, è collegata con la Città di Milano da bus che portano alla Stazione Centrale di Milano in circa 50 minuti.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

2.5 Certificazioni energetiche:

L'accesso al CENED ha consentito di accertare che allo stato non risulta essere stata depositata l'APE (**all. 5**).

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

/

2.7 Certificazioni di idoneità statica

/

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

In occasione del sopralluogo esperito in data 15 novembre 2024, l'unità immobiliare sottoposta a esecuzione forzata risultava occupata dall'esecutata **XXXXX**, nata a Calci (PI) il 30/01/1952, C.F. XXXXX, proprietaria dell'intero (quota 1/1). Tanto è stato riferito dalla figlia, XXXXX, la quale ha consentito l'accesso all'unità immobiliare.

(all. 2).

3.2 Esistenza contratti di locazione

Interpellata l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale Milano 2, quest'ultima in data 27 febbraio 2025 con comunicazione mail che si allega informava di quanto segue: "dalle interrogazioni effettuate, non risultano contratti di locazione per gli immobili indicati, relativamente ai soggetti esecutati".

(all. 7).

4 PROVENIENZA (all. 8)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

4.1 Attuale proprietario

Appartamento con annesso vano cantina – piano 2-S1

XXXXX, nata a Calci (PI) il 30/01/1952, C.F. XXXXX proprietario per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del 25/05/2024 a rogito del Notaio Dott. Alberto Villa repertorio 64383, raccolta n. 12860, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 2 il 04/06/2004 al n. 6057, serie 1T, trascritto all'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 09/06/2024 nn. 81907/41164

4.2 Precedenti proprietari

Appartamento con annesso vano cantina – piano 2-S1

XXXXX nato a Monza il 28/07/1946 e **XXXXX** nata a Mandello del Lario (LC) il 13/08/1947 quali soci accomandatari della Società XXXXX di XXXXX e C.F. XXXXX con sede a Monza, Via S.M. Pelletier n. 4, in forza di atto di compravendita del 31/07/1997 a rogito del Notaio Dott. Alberto Villa repertorio 40732, raccolta 5329, registrato a Milano il 06/08/1997 al n. 17897 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 05/08/1997 ai nn. 61830/44985.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile in atti, a firma del Notaio Niccolò Tiecco datato 13/03/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 8 dicembre 2025 (all. 4) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. 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

Nessuna

Ipoteca giudiziale

iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 04/10/2023 ai nn. 131761/23151, **a favore di XXXXX** con sede a Roma CF XXXXX, **contro XXXXX**, nata a Calci (PI) il 30/01/1952, C.F. XXXXX proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei beni oggetto di procedura.

Capitale: € 160.624,88.

Spese: € 4.500,00

Importo capitale: € 165.124,88.

Ipoteca giudiziale

iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 26/10/2023 ai nn. 144191/25378, **a favore di XXXXX** con sede a Milano C.F. 00348170101, **contro XXXXX**, nata a Calci (PI) il 30/01/1952, C.F. XXXXX proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei beni oggetto di procedura.

Capitale: € 50.054,77.

Spese: € 4.500,00

Importo capitale: € 54.554,77.

Ipoteca legale

Nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 08/03/2024 ai nn. 29765/21319 **contro XXXXX**, nata a Calci (PI) il 30/01/1952, C.F. XXXXX proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei beni oggetto di procedura, **a favore di XXXXX** con sede a Milano XXXXX.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO (all. 6)

Il condominio è amministrato dallo Studio EmmeCi Condomini s.r.l.s., con sede in Milano, Via E. Caviglia n. 3, che ha fornito le seguenti informazioni:

6.1 Spese di gestione condominiale

Dalla documentazione trasmessa in data 31 gennaio 2025 dall'Amministrazione del condominio, si rileva quanto segue: *“come da sua richiesta le comunichiamo che la condomina Signora XXXXX e XXXXX ad oggi deve solo la rata appena emessa e non ancora scaduta per Euro 753.73 (Euro settecentocinquantatre/73). Le invio inoltre la Certificazione dell'Impianto elettrico condominiale e il Verbale di Verifica Periodica relativa all'ascensore.”*

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi e 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.

Cause in corso: /

Eventuali problematiche strutturali: /

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

/

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

/

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 3 e 9)

La costruzione dello stabile condominiale risale al 1981.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Buccinasco:

Si evidenzia che lo scrivente ha fatto richiesta della documentazione edilizia all'Ufficio Tecnico del Comune di Buccinasco; istanza che è stata riscontrata ed è stata acquisita la seguente documentazione (all. 9):

- **Concessione Edilizia rilasciata il 04/03/1981, prot. n. 10182, Registro Costruzioni n. 30/80 “Costruzione di edificio di Civile Abitazione B/10” e successiva variante prot. n. 11571/83 per “varianti in corso d'opera all'edificio B/10”;**
- **Abitabilità con decorrenza 28/11/1956;**
- **Stralcio planimetrico – pianta piano secondo parte integrante della C.E. prot. n. 10182, Registro Costruzioni n. 30/80 e della variante prot. n. 11571/83.**

7.2 Conformità edilizia:

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Buccinasco si rileva la **conformità** rispetto agli elaborati grafici acquisiti.

7.3 Conformità catastale:

In occasione del sopralluogo esperito in data 15 novembre 2024 l'unità immobiliare sottoposta a esecuzione forzata è risultata **conforme** alla planimetria catastale depositata in data 27/06/1983.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Indici mercantili

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	83,0	100%	83,0
balcone	mq.	20,0	30%	6,0
vano cantina	mq.	5,0	25%	1,3
		108,0		90,3
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso e altri immobili simili compravenduti in tempi non troppo lontani aventi prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Corpo", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel corpo, per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del corpo. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del corpo.

Per il caso in trattazione, previo accesso alla Conservatoria di Milano¹ sono stati individuati tre comparabili con caratteristiche tecnico-economiche simili all'immobile da stimare.

9.2 Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

9.3 Valutazione LOTTO 001-Corpo A

COMPARATIVO 1 (all. 10/A)

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/05/2024

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 2

Descrizione: appartamento, posto al sesto piano composto da ingresso, soggiorno con cucina a

vista, disimpegno, due camere, un ripostiglio, un bagno e due balconi, con annesso un vano di cantina al piano interrato.

Indirizzo: Buccinasco - Via Guido Rossa 14

Prezzo: 310.000,00 Euro

COMPARATIVO 2 (all. 10/B)

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/11/2024

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 2

Descrizione: appartamento di tre locali, cucina, doppi servizi e balcone al piano quarto con annesso vano di cantina al piano interrato.

Indirizzo: Buccinasco - Via Guido Rossa 30

Prezzo: 280.000,00 Euro

COMPARATIVO 3 (all. 10/C)

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/05/2024

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 2

Descrizione: appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo e composto da ingresso, tre locali oltre cucina, disimpegni, due bagni, e tre balconi, con annesso pertinenziale vano cantina posto al piano cantinato.

Indirizzo: Buccinasco - Via Guido Rossa 7

Prezzo: 305.000,00 Euro

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	€ 310.000,00	€ 280.000,00	€ 305.000,00
Data [mesi]	0,0	19,0	19,0	13,0
Superficie appartamento (mq)	83,00	82,00	83,00	81,00
Balcone (mq)	20,00	12,00	10,00	16,00
Servizi (bagni) (n.)	2	1	2	1
Cantina (mq)	5,00	5,00	5,00	5,00
Livello di piano	2	6	4	2
Stato di manutenzione	2	2	2	3

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]		-€ 383,49	-€ 346,38	-€ 377,31
Superficie appartamento	100%	€ 3.473,08	€ 3.473,08	€ 3.473,08
Balcone	30%	€ 1.041,92	€ 1.041,92	€ 1.041,92
Servizi (bagni) (n.)		€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Cantina	25%	€ 868,27	€ 868,27	€ 868,27
Livello di piano		€ 1.550,00	€ 1.400,00	€ 1.525,00
Stato di manutenzione		€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	€ 310.000,00	€ 280.000,00	€ 305.000,00
Data [mesi]	€ 7.286,32	€ 6.581,20	€ 4.904,97
Superficie appartamento	€ 3.473,08	€ 0,00	€ 6.946,16
Balcone	€ 8.335,39	€ 10.419,24	€ 4.167,70
Cantina	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	-€ 6.200,00	-€ 2.800,00	€ 0,00
Servizi (bagni) (n.)	€ 3.000,00	€ 0,00	€ 3.000,00
Stato di manutenzione	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Prezzo corretto	€ 350.894,79	€ 319.200,44	€ 349.018,83

SINTESI DI STIMA

D% = (max-min)/min < 10%		9,93%	<10%
		d%	
Valore di Mercato media fra A e B	335.047,62	9,93%	<10%
Valore di Mercato media fra A, B e C	339.704,69	9,93%	<10%

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **339.704,56 €**
 Divergenza: 9,93% < **10 %**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90 x 3.774,50 = **339.705,00 €**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **339.705,00 €**
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **339.705,00 €**

Si evidenzia che la stima è stata redatta in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione (2005) di Tecnoborsa capitolo 9 punto 4.20.10.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

9.4 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	339.705,00
-------------------------	-------------------

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 16.985,25
--	--------------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
---	--------

Prezzo base d'asta LOTTO 001 - CORPO A al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 322.719,75
--	---------------------

arrotondato	€ 323.000,00
--------------------	---------------------

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00
---	--------

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

L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive: Si consiglia la verifica e messa a norma degli impianti.

LOTTO 001
Corpo B
 (Locale commerciale-Negozio/bottega)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Vano ad uso negozio, posto al piano terra, con annesso vano di cantina al piano cantinato, in Comune di Corsico (MI), all'indirizzo di Via XXIV Maggio n. 41, della superficie commerciale di 61,3 mq (lordi 65 mq).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobili nella titolarità di XXXXXnata a Calci (PI) il 30/01/1952, CF XXXXX per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà e di XXXXX (figlia di XXXXX) nata a Milano (MI) il 07/04/1980, CF XXXXX per la restante quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Corsico come segue: (all. 14)

Intestati: XXXXXper la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà e di XXXXX per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

Proprietà: 1/1

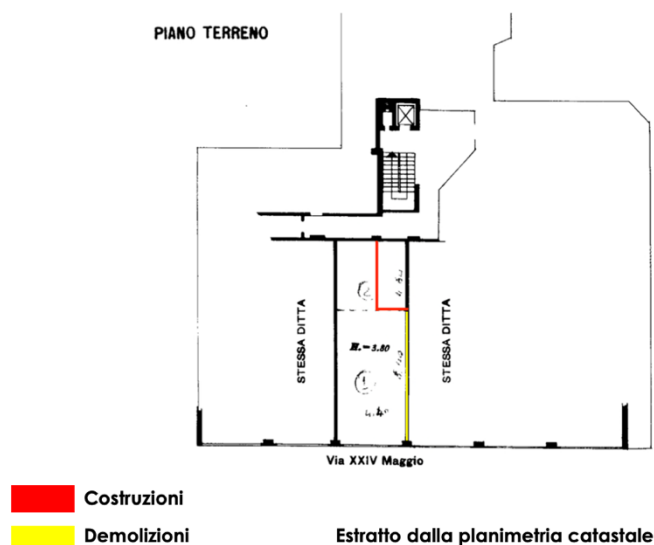
Dati identificativi: **fg. 23 part. 155 sub. 3**

Dati classamento: categoria **C/1**, classe 7, consistenza mq 48, dati di superficie totale 64 mq, rendita catastale € 1.279,16.

Indirizzo: Via XXIV Maggio n. 41, piano S1-T

La planimetria catastale dell'appartamento depositata a maggio del 1964, **NON è conforme** allo stato di fatto rilevato in loco.

Le irregolarità riscontrate consistono nella realizzazione di una tramezzatura nella porzione retrostante del locale e nella demolizione della parete perimetrale sul lato ovest, intervento che ha determinato la comunicazione diretta tra l'unità immobiliare pignorata e l'unità adiacente, quest'ultima estranea alla procedura esecutiva in oggetto.



1.4. Coerenze come desunte dall'atto di provenienza.

Dall'atto di compravendita del 5 luglio 2005 a rogito del Notaio Dott.ssa Francesca Gasparro repertorio 11671, raccolta n. 7548, registrato a Milano 5 atti pubblici il 12/07/2005 al n. 10880, serie 1T, trascritto all'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 13/07/2005 nn. 105597/54058 si rileva che le coerenze dell'unità immobiliare e dell'annessa cantina sono esplicitate come segue:

Coerenze da nord in senso orario del negozio: via XXIV Maggio n. 41, negozio distinto con il numero 2, corridoio comune, negozio distinto con il numero 4;

Coerenze in contorno da ovest in senso antiorario del vano cantina: corridoio comune, cantina distinta con il numero 53, cantina distinta con il numero 2.

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

NESSUNA

10 DESCRIZIONE DEI BENI (all. 12)

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Corsico.

Fascia/zona (OMI): Zona B1 – ALZAIA TRIESTE, VITTORIO EMANUELE, RESISTENZA

Destinazione: Commerciale.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: supermercati, farmacie, bancomat, scuole pubbliche.

Principali collegamenti pubblici: linea S9 di Trenord.

Collegamento alla rete autostradale: circa 2 Km dall'imbocco della tangenziale ovest.

2.8 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare e l'annessa cantina sono parte del fabbricato condominiale, in Comune di Corsico (MI), all'indirizzo di Via XXIV Maggio n. 41.

Dall'atto di compravendita dell'unità immobiliare e annessa cantina - 5 luglio 2005 a rogito del Notaio Dott.ssa Francesca Gasparro repertorio 11671, raccolta n. 7548, registrato a Milano 5 atti pubblici il 12/07/2005 al n. 10880, serie 1T, trascritto all'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 13/07/2005 nn. 105597/54058 - si rileva che: *"ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 46 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni, che la costruzione dell'immobile oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono state eseguite opere soggette a concessione e non autorizzate ad eccezione delle opere interne di cui alla denuncia di inizio attività presentata al Comune di Corsico in data 30 marzo 1999 n. 7774 di Protocollo."*

Si evidenzia che lo scrivente ha fatto richiesta della documentazione edilizia all'Ufficio Tecnico del Comune di Corsico; istanza che è stata riscontrata ed è stata acquisita la seguente documentazione (all. 17):

- **D.I.A. del 30 marzo 1999, prot. 7774. Dalla relazione, parte integrante della citata pratica edilizia, si legge: *"(...) formazione di un nuovo servizio igienico, da realizzarsi con divisori in tavolati in forati di laterizio spess. cm. 8/12 cm. a tutta altezza, (...) il servizio igienico***

di progetto è provvisto di proprio anti bagno, (...) Formazione di un RIPOSTIGLIO SOPPALCATO nella zona retro negozio. (...) Nella zona antibagno verrà realizzato un secondo SOPPALCO."

- **Elaborati grafici allegati alla D.I.A. del 30 marzo 1999, prot. 7774.**
- Struttura (a vista): c.a. e mattoni;
- facciate: -
- accesso al corpo basso del fabbricato condominiale: serramento in metallo e vetro;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.9 Caratteristiche descrittive interne

Locale commerciale, posta al piano terra con ingresso dalla pubblica Via XXIV Maggio, con annesso vano cantina al piano sotterraneo, parte del fabbricato condominiale al civico 41 della stessa via XXIV Maggio.

Negozi (piano terra):

- esposizione: nord;
- pareti: intonacate e tinteggiate di bianco;
- pavimenti: parquet.
- piastrellatura: -
- soffitti: controsoffitto costituito da pannelli modulari;
- infissi esterni: metallo e vetro; scuri in legno di colore verde;
- porta d'accesso: -;
- porte interne: in legno;
- impianto citofonico: -;
- impianto elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V;
- impianto idrico: -;
- impianto termico: -;
- impianto gas: -;
- impianto di condizionamento: -;
- altezza dei locali: m. 3,80 circa;
- condizioni generali: buone.

Vano cantina (piano S1):

- porta d'accesso: con lucchetto;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati.

2.10 Breve descrizione della zona

Il corpo basso in cui insiste l'unità immobiliare in argomento è parte del condominio all'indirizzo di Via XXIV Maggio 41, ubicato in una zona dotata di negozi e servizi primari.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

2.11 Certificazioni energetiche:

L'accesso al CENED ha consentito di accertare che allo stato non risulta essere stata depositata l'APE **(all. 15)**.

2.12 Certificazioni di conformità degli impianti

/

2.13 Certificazioni di idoneità statica

/

11 STATO OCCUPATIVO**11.1 Detenzione del bene**

In occasione del sopralluogo esperito in data 15 novembre 2024, l'unità immobiliare sottoposta a esecuzione forzata risultava occupata dall'esecutata **XXXXX**, nata a Calci (PI) il 30/01/1952, C.F. XXXXX, proprietaria della quota 1/2 del diritto di piena proprietà. La restante quota di 1/2 del diritto di piena proprietà è in capo all'esecutata **XXXXX**, (figlia di XXXXX) nata a Milano (MI) il 07/04/1980, CF XXXXX. **(all. 2)**.

11.2 Esistenza contratti di locazione

Interpellata l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale Milano 2, quest'ultima in data 27 febbraio 2025 con comunicazione mail che si allega informava di quanto segue: "dalle interrogazioni effettuate, non risultano contratti di locazione per gli immobili indicati, relativamente ai soggetti esecutati". **(all. 7)**.

12 PROVENIENZA (all. 16)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

12.1 Attuale proprietario**Locale commerciale con annesso vano cantina – piano T-S1**

XXXXX, nata a Calci (PI) il 30/01/1952, C.F. XXXXX proprietario per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà e **XXXXX**, (figlia di XXXXX) nata a Milano (MI) il 07/04/1980, CF XXXXX per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in forza di atto di compravendita del 05/07/2025 a rogito del Notaio Dott.ssa Gasparro Francesca repertorio 11671, raccolta n. 7548, registrato a Milano 5 atti pubblici il 12/07/2005 al n. 10880, serie 1T, trascritto all'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 13/07/2005 nn. 105597/54058.

12.2 Precedenti proprietari**Locale commerciale con annesso vano cantina – piano T-S1**

XXXXX nato in Egitto il 06/05/1958 per il diritto di 1/2 del diritto di piena proprietà e **XXXXX** nata a Caserta l'11/03/1968 per il diritto di 1/2 del diritto di piena proprietà.

13 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile in atti, a firma del Notaio Niccolò Tiecco datato 13/03/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente median-

te servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 8 dicembre 2025 (**all. 4**) si evince:

13.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

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

Nessuna

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

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria

Nessuna

Ipoteca giudiziale

iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 04/10/2023 ai nn. 131761/23151, **a favore di XXXXX** con sede a Roma CF XXXXX, **contro XXXXX**, nata a Calci (PI) il 30/01/1952, C.F. XXXXX per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà e **XXXXX**, (figlia di XXXXX) nata a Milano (MI) il 07/04/1980, CF XXXXX per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà gravante sui beni oggetto di procedura.

Capitale: € 160.624,88.

Spese: € 4.500,00

Importo capitale: € 165.124,88.

Ipoteca giudiziale

iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 26/10/2023 ai nn. 144191/25378, **a favore di XXXXX** con sede a Milano XXXXX, **contro XXXXX**, nata a Calci (PI) il 30/01/1952, C.F. XXXXX per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà e **XXXXX**, (figlia di XXXXX) nata a Milano (MI) il 07/04/1980, CF XXXXX per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà gravante sui beni oggetto di procedura.

Capitale: € 50.054,77.

Spese: € 4.500,00

Importo capitale: € 54.554,77.

Ipoteca legale

iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 01/07/2005 ai nn. 98708/25142, a favore di **XXXXX** con sede a Milano in Viale dell'Innovazione 7 CF XXXXX, contro **XXXXX** nato in Egitto il 06/05/1958 per il diritto di 1/2 del diritto di piena proprietà gravante sui beni oggetto di procedura.

Capitale: € 33.247,10.

Spese: € 0,00

Importo capitale: € 66.494,20.

- **Pignoramenti**

Pignoramento

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 08/03/2024 ai nn. 29765/21319 **contro XXXXX**, nata a Calci (PI) il 30/01/1952, C.F. XXXXX per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà e **XXXXX**, (figlia di XXXXX) nata a Milano (MI) il 07/04/1980, CF XXXXX per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà gravante sui beni oggetto di procedura, **a favore di XXXXX** con sede a Milano XXXXX.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

13.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna

14 CONDOMINIO

14.1 Spese di gestione condominiale

Si evidenzia che lo scrivente non ha avuto riscontro dall'Amministratore del condominio.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi e 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.

Cause in corso: /

Eventuali problematiche strutturali: /

14.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

/

14.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

/

15 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 14 e 17)

La costruzione dello stabile condominiale risulta, dall'atto di compravendita 5 luglio 2005 a rogito del Notaio Dott.ssa Francesca Gasparro repertorio 11671, raccolta n. 7548, registrato a Milano 5 atti pubblici il 12/07/2005 al n. 10880, serie 1T, trascritto all'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 13/07/2005 nn. 105597/54058 - si rileva che: "ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 46 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni, che la costruzione dell'immobile oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono state eseguite opere soggette a concessione e non autorizzate ad eccezione delle opere interne di cui alla denuncia di inizio attività presentata al Comune di Corsico in data 30 marzo 1999 n. 7774 di Protocollo".

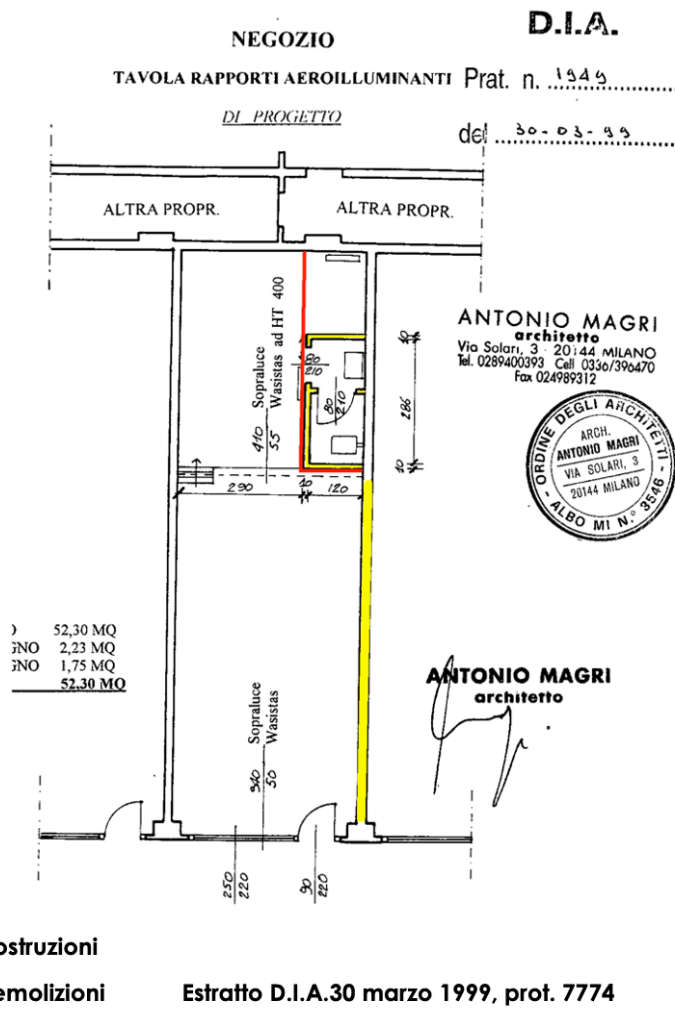
15.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Corsico:

Si evidenzia che lo scrivente ha fatto richiesta della documentazione edilizia all'Ufficio Tecnico del Comune di Corsico; istanza che è stata riscontrata ed è stata acquisita la seguente documentazione (all. 17):

- D.I.A. del 30 marzo 1999, prot. 7774. Dalla relazione, parte integrante della citata pratica edilizia, si legge: "(...) formazione di un nuovo servizio igienico, da realizzarsi con divisori in tavolati in forati di laterizio spess. cm. 8/12 cm. a tutta altezza, (...) il servizio igienico di progetto è provvisto di proprio anti bagno, (...) Formazione di un RIPOSTIGLIO SOPPALCATO nella zona retro negozio. (...) Nella zona antibagno verrà realizzato un secondo SOPPALCO."
- Elaborati grafici allegati alla D.I.A. del 30 marzo 1999, prot. 7774.

15.2 Conformità edilizia:

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Corsico si rileva la **non conformità** rispetto agli elaborati grafici acquisiti.

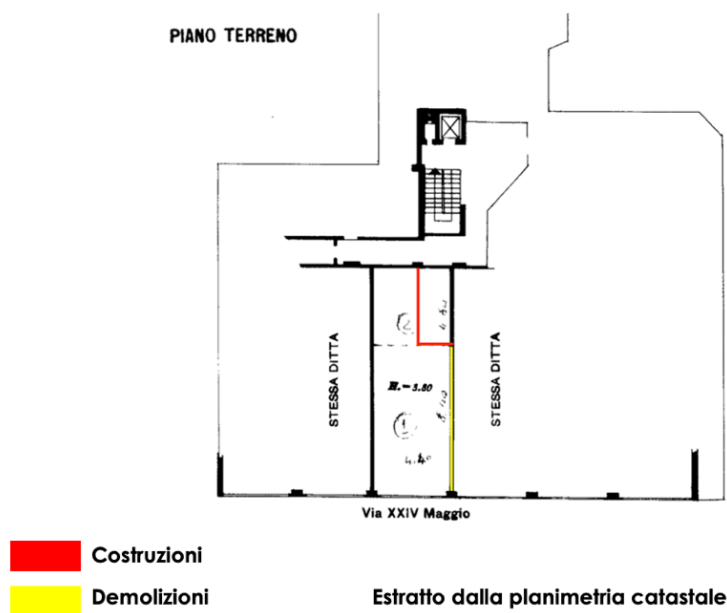


15.3 Conformità catastale:

La planimetria catastale dell'appartamento depositata a maggio del 1964, **NON è conforme** allo stato di fatto rilevato in loco.

Le irregolarità riscontrate consistono nella realizzazione di una tramezzatura nella porzione retrostante del locale e nella demolizione della parete perimetrale sul lato ovest, intervento che ha

determinato la comunicazione diretta tra l'unità immobiliare pignorata e l'unità adiacente, quest'ultima estranea alla procedura esecutiva in oggetto.



16 CONSISTENZA

16.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Indici mercantili

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
negozio	mq.	60,0	100%	60,0
vano cantina	mq.	5,0	25%	1,3
		65,0		61,3
		mq. lordi		mq. commerciali

17 STIMA

17.1 Criterio di stima

La valutazione è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso e altri immobili simili compravenduti in tempi non troppo lontani aventi prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Corpo", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel

corpo, per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del corpo. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del corpo.

Per il caso in trattazione, previo accesso alla Conservatoria di Milano¹ sono stati individuati tre comparabili con caratteristiche tecnico-economiche simili all'immobile da stimare.

17.2 Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 -

17.3 Valutazione LOTTO 001-Corpo A

COMPARATIVO 1 (all. 18/A)

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/05/2022

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 2

Descrizione: negozio al piano terra con annesso cantina al piano interrato.

Indirizzo: Corsico - Via XXIV Maggio n. 9

Prezzo: 65.000,00 Euro

COMPARATIVO 2 (all. 18/B)

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/02/2023

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 2

Descrizione: negozio posto al piano terra, composto da due locali, retro oltre bagno.

Indirizzo: Corsico - Via XXIV Maggio n. 15

Prezzo: 52.000,00 Euro

COMPARATIVO 3 (all. 18/C)

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/07/2021

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 2

Descrizione: negozio sito al piano terreno con retro, antibagno e bagno con annessa cantina al piano primo interrato collegata al piano terreno con scala interna.

Indirizzo: Corsico - XXIV Maggio n. 5/A

Prezzo: 50.000,00 Euro

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	€ 65.000,00	€ 52.000,00	€ 50.000,00
Data [mesi]	0,0	42,0	33,0	52,0
Superficie negozio (mq)	64,00	71,00	55,00	43,00
Servizi (bagni) (n.)	0	1	1	1
Cantina (mq)	3,00	11,00	0,00	17,00
Livello di piano	0	0	0	0
Stato di manutenzione	2	1	1	1

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]		-€ 282,89	-€ 226,32	-€ 217,61
Superficie negozio (mq)	100%	€ 915,49	€ 915,49	€ 915,49
Servizi (bagni) (n.)		€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Cantina	25%	€ 228,87	€ 228,87	€ 228,87
Livello di piano		€ 325,00	€ 260,00	€ 250,00
Stato di manutenzione		€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	€ 65.000,00	€ 52.000,00	€ 50.000,00
Data [mesi]	€ 11.881,58	€ 7.468,42	€ 11.315,79
Superficie negozio (mq)	-€ 6.408,45	€ 8.239,44	€ 19.225,35
Cantina	-€ 1.830,99	€ 686,62	-€ 3.204,23
Livello di piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi (bagni) (n.)	-€ 3.000,00	-€ 3.000,00	-€ 3.000,00
Stato di manutenzione	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Prezzo corretto	€ 90.642,14	€ 90.394,48	€ 99.336,91

SINTESI DI STIMA

D% = (max-min)/min < 10%		9,89%	<10%
		d%	
Valore di Mercato media fra A e B	90.518,31	0,27%	<10%
Valore di Mercato media fra A, B e C	93.457,85	9,89%	<10%

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

93.457,85 €

Divergenza: 9,89% < 10%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61 x 1.532,10 = 93.457,85 €

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): 93.457,85 €

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): 93.457,85 €

Si evidenzia che la stima è stata redatta in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione (2005) di Tecnoborsa capitolo 9 punto 4.20.10.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

17.4 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 - CORPO B	93.457,85
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.672,89
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 3.500,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 92.284,96
arrotondato	€ 93.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

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.

L'immobile si presenta complessivamente in buone condizioni manutentive. Si rileva tuttavia che l'unità immobiliare oggetto di perizia non risulta conforme né alla relativa planimetria catastale né all'ultima pratica edilizia acquisita presso il Comune di Corsico.

Sarà pertanto necessario incaricare un professionista abilitato per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Il costo stimato per tali adempimenti è pari a circa **€ 2.500,00**.

La sanatoria comporterà il pagamento di una sanzione amministrativa, stimabile in circa **€ 1.000,00**.

Il sottoscritto ing. Anna Guerriero dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.

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.

Milano li: 9 dicembre 2025

l'Esperto Nominato
Ing. Anna Guerriero

- Allegato 1 Nomina esperto, quesito, giuramento;
- Allegato 2 Rilievo unità immobiliare- sopralluogo del 15 novembre 2024;
- Allegato 3 Estratto di mappa, planimetria, visure storiche;
- Allegato 4 Ispezione ipotecaria: elenco formalità; note di trascrizione e di iscrizioni;
- Allegato 5 Visura CENED APE;
- Allegato 6 Risposta Amministratore Condominiale;
- Allegato 7 Risposta Agenza Entrate – Contratti di locazione;
- Allegato 8 Atto di provenienza;
- Allegato 9 Documentazione Edilizia acquisita presso il Comune di Buccinasco
- Allegato 10 Atti di compravendita: comparabile 1, comparabile 2 e comparabile 3 - box;
- Allegato 11 Elenco delle formalità - iscrizioni e trascrizioni - gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare;
- Allegato 12 Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- Allegato 13 Rilievo fotografico esterno e interno.

ALLEGATI – LOTTO 1 CORPO B

- Allegato 1 Nomina esperto, quesito, giuramento;
- Allegato 2 Rilievo unità immobiliare- sopralluogo del 15 novembre 2024;
- Allegato 14 Estratto di mappa, planimetria, visure storiche;
- Allegato 4 Ispezione ipotecaria: elenco formalità; note di trascrizione e di iscrizioni;
- Allegato 15 Visura CENED APE;
- Allegato 7 Risposta Agenza Entrate – Contratti di locazione;
- Allegato 16 Atto di provenienza;
- Allegato 17 Documentazione Edilizia acquisita presso il Comune di Corsico
- Allegato 18 Atti di compravendita: comparabile 1, comparabile 2 e comparabile 3 - box;
- Allegato 19 Elenco delle formalità - iscrizioni e trascrizioni - gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare;
- Allegato 20 Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- Allegato 21 Rilievo fotografico esterno e interno.