

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESECUZIONE FORZATA

GIUDICE: **Dott.ssa Idamaria CHIEFFO**

N. GEN. REP. 612/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

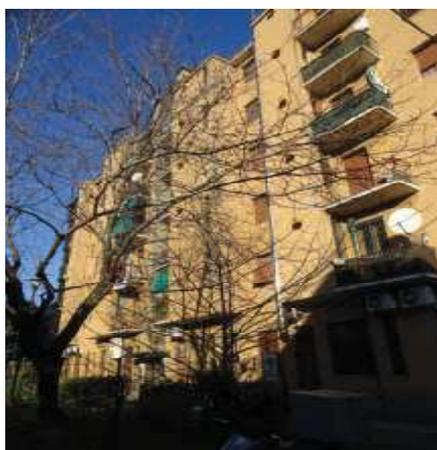
RICORSO PER INTERVENTO:

[REDACTED]

DEBITORI:

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA



TECNICO INCARICATO: Arch. Anita SCHIVO

Iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5885

Iscritta all'Albo del Tribunale Civile al n. 7700 e Penale al n. 279

Valutatore immobiliare- Livello avanzato – UNI 11558-2014 e UNI PdR 19-2016

Codice Fiscale n. SCHNTA62R53L219D

con studio in MILANO (MI) VIA RODOLFO FARNETI N. 10

telefono e fax: 02-29513222 – 338/7189992

e-mail: anitaschivo@yahoo.it - PEC: schivo5885@oamilano.it

Indice

LOTTO 1 – APPARTAMENTO con SOLAIO di pertinenza

Sito in CORMANO - Via Antonio GRAMSCI 65 – Piano 1°/6°

1.	DESCRIZIONE DEL BENE.....	2
1.1	Zona.....	2
1.2	Edificio.....	3
1.3	Appartamento	3
1.4	Superficie commerciale (Appartamento circa 82 m ²).....	4
2.	CARATTERISTICHE DEL BENE	5
2.1	Classe Energetica (Certificazione condominiale Classe Energetica F154.51)	5
2.2	Accessibilità bene a soggetti diversamente abili (accessibile – con ascensore)	5
2.3	Giudizio di divisione (non divisibile).....	6
2.4	Stato di possesso (Abitato da persone senza contratto di locazione)	6
2.5	Situazione condominiale	6
3.	SITUAZIONE CATASTALE EDILIZIA E URBANISTICA.....	7
3.1	Identificazione catastale (Foglio 14 – Mappale 126 – Sub. 104).....	7
3.2	Pratiche edilizie.....	8
3.3	Verifica rispondenza ‘Stato di fatto-Comune-Catasto’	8
3.4	Eventuale regolarizzazione (Comune-Catasto)	8
3.5	Situazione urbanistica.....	8
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	9
4.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	9
4.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	9
5.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	10
5.1	Attuale proprietario:	10
5.2	Precedenti proprietari:.....	10
6.	VALUTAZIONE.....	10
6.1	Criterio di stima	10
6.2	Fonti di informazione	10
6.3	Calcolo del valore di mercato	11
6.4	Calcolo del valore di vendita giudiziaria.....	12
	Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di “libero”: € 135.000	12
	Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di “occupato”: € 110.000.....	12

Lotto 1

Sito in CORMANO – Via Antonio GRAMSCI N. 65 – Piano PRIMO

APPARTAMENTO

con SOLAIO di pertinenza al piano SESTO sottotetto

1. DESCRIZIONE DEL BENE

1.1 Zona

L'unità immobiliare di che trattasi, posta in Comune di **CORMANO (Milano)**, fa parte di un fabbricato residenziale di tipo economico-popolare, sito in **via Antonio GRAMSCI n. 65** ed è situata in zona semi-centrale, discretamente servita, nelle immediate vicinanze di via DONIZETTI, via VERDI, via SOMALIA, via ERITREA e via DEI GIOVI, con accesso diretto all'autostrada A/4 – e non distante dalla Stazione Ferroviaria Cormano/Cusano.

Il Comune di Cormano è, altresì, compreso tra i territori di Novate Milanese, Bollate, Paderno Dugnano, Cusano, Bresso e Milano. Il suo territorio rientra nell'area del Parco Nord e conta una popolazione di circa 20.000 abitanti, aggiornata al 2019

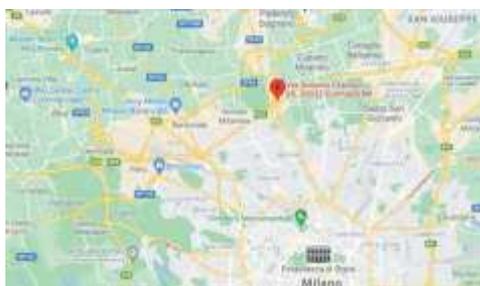


Fig. 1: Inquadramento territoriale

Il traffico nella zona è discretamente sostenuto ed i parcheggi sono buoni.

Sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi (nel raggio di 2 km circa):

Negozi al dettaglio, Centri commerciali e Supermercati, Locali di ritrovo e bar, banche, Centri sportivi e palestre, Farmacie, Ospedali (Ospedali Niguarda e Bassini), Zone a verde, Polizia, Uffici pubblici, Scuole e Biblioteche.

Collegamenti e località nelle vicinanze:

La zona è discretamente servita dai mezzi di trasporto pubblico – **Passante ferroviario – stazione di CORMANO/CUSANO – Autobus 705 – 165 e 129.**

L'aeroporto di **Linate si trova a circa 18 km.**

Edificio

Trattasi di **appartamento** con **solaio di pertinenza**, posti in palazzina di tipo economico-popolare, dotata di **impianto ascensore**, in **CORMANO - via Antonio GRAMSCI - civico 65 - Piano 1°/6°**.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA – COMPLESSO RESIDENZIALE

COMPONENTI EDILIZI:

Stato di conservazione

Facciate esterne: coibentazione non conosciuta.

Il basamento al piano terra è in KLINKER

Discreto

Il rivestimento dei piani sovrastanti è in KLINKER con inserti in INTONACO

Portone: anta a battente – CANCELLO esterno in FERRO e PORTONE IN VETRO e ALLUMINIO ANODIZZATO

Discreto

Cortile comune: pavimentazione in CEMENTO

Discreto

Pareti androne: INTONACO

Discreto

Scale: MARMO – Pianerottoli PALLADIANA

Discreto

Pareti scale: INTONACO

Discreto

IMPIANTI:

Citofonico: citofono - conformità: non conosciuta.

Discreto

Elettrico: sottotraccia - conformità: non conosciuta.

Discreto

STRUTTURE:

Copertura: FALDE CON COPPI

Discreto

Solai: LATERO-CEMENTO.

Buono

Strutture verticali: LATERO-CEMENTO

Buono

1.2 APPARTAMENTO

APPARTAMENTO:

L'APPARTAMENTO, posto al **piano PRIMO**, allo stato di fatto è così composto: 1 ingresso da pianerottolo comune, 1 disimpegno, 1 cucina, 2 camere, 2 balconi ed 1 bagno.

E', altresì dotato di buon riscontro d'aria e discreta luminosità, con doppia esposizione.

Pertinenza dell'unità immobiliare risulta essere un **SOLAIO** di circa 4 mq., non visionato poiché non disponibili le chiavi d'accesso, posto al **piano 6° Sottotetto**.

Il **sopralluogo** è stato effettuato in data **12 Febbraio 2020 - alle ore 9.00** alla presenza del Custode Giudiziario e della scrivente. Per gli Esecutati era presente persona straniera - che abita l'unità senza contratto di locazione e senza titolo - che ha autorizzato la scrivente ed il Custode Giudiziario - all'accesso ed alla ripresa fotografica dei luoghi.

Lo stato generale di conservazione dell'unità immobiliare rilevato risulta essere normale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA – APPARTAMENTO:

CARATTERISTICHE FINITURE E IMPIANTI	<i>Stato di conservazione</i>
<i>PORTA INGRESSO:</i> portoncino blindato. Si riferisce alla porta di ingresso dell'unità	Discreta
<i>PAVIMENTAZIONE INTERNA:</i> ceramica. Si riferisce alla pavimentazione dell'unità.	Discreta
<i>PAVIMENTAZIONE bagno e cucina:</i> ceramica	Discreta
<i>RIVESTIMENTI INTERNI di bagno e cucina:</i> piastrelle di ceramica. Si riferisce alle pareti del bagno e zona cucina	Discreta
<i>PLAFONI E PARETI:</i> realizzati in intonaco tinteggiato. Si riferisce ai plafoni e pareti di tutti i locali	Discreto
<i>INFISSI INTERNI:</i> porte legno/vetro	Discreto
<i>INFISSI ESTERNI:</i> ante a battente realizzati in alluminio anodizzato con vetri doppi – Tapparelle esterne e inferriate di sicurezza alle porte/finestre	Discreto
IMPIANTI:	
<i>ELETTRICO:</i> esterno alla muratura - conformità: non conosciuta.	Normale
<i>TERMICO:</i> centralizzato co termo-valvole – conformità: non conosciuta	Normale

Superficie commerciale (82,00 m² circa)

Per il calcolo della "SUPERFICIE COMMERCIALE" è stato acquisito quale riferimento la **UNI EN 15733/2011** che ha sostituito l'abrogata UNI 10750/200 e **D.P.R. n. 138/98, allegato C.**

La **UNI 15733**, per il computo della "superficie commerciale" stabilisce che vadano sommate:

1. Tutte le superfici coperte calpestabili (superficie di pavimento) calcolate al 100%;
2. Gli ingombri di muri divisorii interni non portanti, calcolati al 100%;
3. Gli ingombri dei muri portanti perimetrali e interni, calcolati al 50% negli appartamenti e al 100% in case indipendenti, fino ad un massimo del 10% della somma di cui ai punti 1 e 2.
4. Superficie di balconi e terrazzi scoperti al 25% e di verande al 60%
5. Superficie di logge, patii e porticati e sottotetto non abitabile al 35%;
6. Giardini al 15% se di appartamenti, al 10% se di ville e villini.

L'**allegato C del D.P.R. n. 138/98**, per il calcolo delle "superfici catastali" stabilisce che vadano sommate le superfici dei:

- a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);
- b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (solai, cantine e assimilabili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; nel caso di specie il solaio, tenuto conto delle altezze e caratteristiche, è stato calcolato al 35%.

- c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente).
- d) area scoperta/pertinenza esclusiva dell'unità, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;
- e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

Inoltre, nella determinazione della superficie catastale delle unità a destinazione ordinaria:

- a) i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- b) La superficie dei locali principali e dei locali accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile superiore a 1,50 m (le porzioni avente altezza utile inferiore a 1,50 m non entra nel computo della superficie commerciale).
- c) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

DESTINAZIONE	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente rid.	Sup. commerciale (m ²)
APPARTAMENTO	77,00	1,00	77,00 circa
BALCONI	16,00	0,25	4,00 circa
SOLAIO	4,00	0,25	1,00 circa
Totale	97,00		82,00 circa

2. CARATTERISTICHE DEL BENE

2.1 Classe Energetica F 154.51

Da verifiche effettuate presso il **CATASTO ENERGETICO** risulta **essere presente Attestazione di Certificazione o Prestazione Energetica condominiale** riconducibile a più unità immobiliari, compresa quella oggetto di stima – **F 154.51 (ALLEGATA CERTIFICAZIONE N. 15086-000369/16 del 09.12.2014 – scadenza** (in assenza di modifiche agli impianti) **il 09.12.2014)**

2.2 Accessibilità ai soggetti diversamente abili (SI)

L'APPARTAMENTO oggetto della presente perizia è posto al **piano PRIMO** e, fatta eccezione di pochi gradini in corrispondenza dell'ingresso condominiale (problematica superabile con apposito macchinario elevatore) si ritiene che **risulti essere facilmente accessibile ai soggetti diversamente abili.**

2.3 Giudizio di divisione (NO)

Le caratteristiche e dimensioni dell'appartamento, nonché l'unico ingresso **NON consentono allo stesso di poter essere facilmente suddiviso.**

2.4 Stato di possesso (Unità non locata – abitata senza titolo)

Alla data del **sopralluogo** (12 Febbraio 2020) **l'APPARTAMENTO** risultava essere **abitato da persone straniere senza contratto di locazione e senza titolo.**

Nessun contratto di locazione è stato acquisito presso i competenti Uffici Finanziari ed in merito la scrivente si è confrontata con il Custode Giudiziario che esporrà le proprie risultanze a seguito di ulteriori ispezioni effettuate.

2.5 Situazione condominiale aggiornata

Il Condominio è amministrato dallo Studio SAM SRL – Via XXV Aprile 37 – Bresso – Tel. 02/45489236.

L'Amministratore ha confermato che il **debito condominiale – Spese Ordinarie/Straordinarie – ammonta ad € 17.639,90.**

Vi sono, altresì 2 rate in prossima scadenza (15 settembre e 15 ottobre 2021), che in data 15.10.2021 porteranno il **debito condominiale ad € 18.118,90** – oltre spese legali e di procedura.

Le spese condominiali annuali, attribuibili all'unità immobiliare di che trattasi – dotata di riscaldamento centralizzato – **ammontano ad € 2.147 (preventivo 01.06.2020-31.05.2021) e € 3.391,49 (consuntivo 01.06.2019-31.05.2020)**, come da segnalazione dell'Amministratore.

Il Preventivo 01.06.2021-31.05.2022 ammonta d € 2.500 circa (da verificare in quanto il preventivo 2020/2021 è stato approvato in data 06.04.2021 e per il 2021/2022 sono state richieste solo rate in acconto).

Durante l'ultima Assemblea condominiale del 06.04.2021 è stata incaricata la Ditta STP PROJECT per tutte le pratiche per l'ottenimento del 110%. Il costo indicato, per tali pratiche, ammonta ad € 28.000, di cui € 25.000 a titolo di caparra, che verrà restituita alla fine dei lavori.

Sempre secondo quanto comunicato dall'Amministratore, allo stato attuale, **nel Condominio sono presenti altre 2 pratiche legali, di cui 1 con Procedura Esecutiva in corso.**

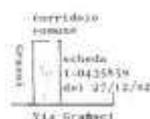
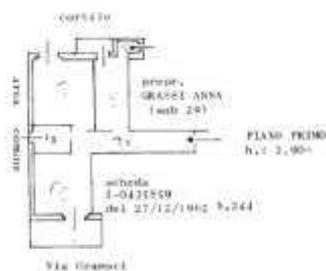
3. SITUAZIONE CATASTALE/EDILIZIA

3.1 Identificazione catastale (Fig. 14 – Mapp. 126 – Sub. 104) e Coerenze di Appartamento e Solaio

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- **APPARTAMENTO: FOGLIO 14 - MAPPALE 126 – SUBALTERNO 104 – CATEGORIA A/3 – CLASSE 3 - VANI 4.5 – SUPERFICIE CATASTALE MQ. 82** (escluse aree scoperte mq. 78) - **RENDITA CATASTALE € 348,61.**
- Indirizzo catastale: **Via Antonio GRAMSCI n. 65/67 - Piano 1-6**
- Intestazione catastale:
- [REDACTED]
- [REDACTED] Proprietario al 50%
- [REDACTED]
- [REDACTED] – Proprietario al 50%
- Derivante da **Variazione del 09.11.2015** – per **inserimento in visura dei dati di superficie**
- Derivante da **Variazione Toponomastica del 15.03.2011** – **richiesta dal Comune**
- Derivante da **Variazione del Quadro tariffario del 01.01.1992**
- Derivante da **Sostituzione riferimenti di mappa del 13.06.1973**

Stralcio planimetria catastale



COERENZE da Nord in senso orario e salvo errori e come meglio in fatto:

APPARTAMENTO: Cortile e passaggio comune – cortile comune – appartamento proprietà terzi e pianerottolo comune – appartamento proprietà terzi e via Gramsci.

SOLAIO: Solaio proprietà terzi - corridoio comune – solaio proprietà terzi – via Gramsci.

È stata verificata la correttezza dei dati identificativi catastali.

È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali riportati nella visura storica e nell'atto di provenienza e quelli riportati negli Atti di Pignoramento (RGE 612/2019).

Pratiche edilizie – Immobile ante '67

L'edificazione del fabbricato ove è posta l'unità immobiliare oggetto di stima è iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967.

Da ricerche esperite presso gli Uffici tecnici il complesso residenziale di via Gramsci 65/67 è stato realizzato a seguito di:

- Domanda di autorizzazione per esecuzione opere edilizie in data 12.05.1959.
- Autorizzazione in sanatoria – Pratica n. 1237 – rilasciata dal Comune di Cormano il 12.11.1959
- Collaudo cementi armati del 31.05.1960
- Richiesta abitabilità del 23.08.1960
- Rilascio abitabilità del 10.09.1960

Non sono state reperite altre indicazioni in merito a specifiche pratiche edilizie relative all'unità oggetto di stima.

Dall'esame della documentazione storica catastale si evince che il complesso venne catastalmente costituito il 13.06.1973 data risultante dalla planimetria rasterizzata richiesta dalla scrivente.

La scrivente si riserva, comunque, di produrre eventuale documentazione tecnica integrativa se resa disponibile dal Comune successivamente al deposito della perizia.

3.2 Verifica rispondenza Stato di fatto/Planimetria catastale

APPARTAMENTO:

Lo stato di fatto rilevato **non risulta essere conforme** rispetto alla planimetria catastale per lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni.

3.3 Eventuale regolarizzazione (Comune/Catasto)

Per l'eventuale presentazione di regolarizzazioni o sanatorie che dovessero rendersi necessarie, nonché di nuove planimetrie catastali – appartamento e solaio con coerenze, come richiesto dalla vigente normativa - si ritiene opportuno decurtare dal valore di perizia la somma di € 3.000 circa (CILA in sanatoria e allineamento catastale, comprensivo di bolli e sanzioni).

Situazione urbanistica

- **PGT** (Piano di Governo del Territorio) – Comune di CORMANO.
- Il bene risulta **conforme** all'attuale PGT.



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**3.4 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

3.4.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

3.4.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna

3.4.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

3.4.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuno

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

3.5.1 TRASCRIZIONE A FAVORE:**ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA** del 16.11.2006 – Notaio Simona GUERRA

Trascritto a Milano 2 il 30.11.2006 ai nn. 95977/185030

Prezzo indicato nell'Atto: € 154.000 - Subalterno 104 ((oggetto di pignoramento)

3.5.2 IPOTECA VOLONTARIA**CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUPO FONDARIO** del 16.11.2006 – Simona GUERRA

Trascritto a Milano 2 il 30.11.2006 ai nn. 46487/185031

Capitale: € 170.000 – Totale ipoteca € 340.000 – Tasso interesse 5,2% - Durata anni 30

3.5.3 TRASCRIZIONE CONTRO:**PIGNORAMENTO CONDOMINIO in CORMANO - VIA GRAMSCI 65**, del 05/04/2019 – Tribunale di Milano - Rep. 9146 - trascritto il 18/04/2019 a Milano 2 ai nn. 50092/32800,**3.5.4 Altre limitazioni d'uso**

Nessuna

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

4.1 Attuale proprietario:

L'unità immobiliare venne **acquistata in data 16.11.2006** [REDACTED]

Valore dichiarato in atto Euro 154.000.

4.2 Precedenti proprietari:

Proprietaria fino al 16.11.2006 [REDACTED] Bene pervenuto da Successione in morte di [REDACTED]

Proprietari dal 16.07.1973: [REDACTED]

Intestatari dall'impianto meccanografico: [REDACTED]

I dati sopra descritti, sono stati desunti dalle ispezioni ipo-catastali, dall'atto di provenienza, nonché dalla Relazione Notarile del 14.05.2019 – Notaio dott.ssa Fiorella GASPARRO - depositata in atti.

5. VALUTAZIONE

5.1 Criterio di stima

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di recenti contrattazioni.

5.2 Fonti di informazione

- Uffici del Catasto
- Conservatoria dei Registri Immobiliari
- Ufficio del Registro
- Ufficio Tecnico del Comune di CORMANO
- Offerte immobiliari sui portali di Internet

- **"Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate"** – 2° semestre 2020 – **CORMANO – ZONA B1** – Microzona 0 – Fascia Centrale(Centro urbano:– Residenziale economico/ottimo: min €/ m² 1.650 - max €/ m² 2.000 – Residenziale economico/normale: min €/ m² 1.300 - max €/ m² 1.650

– **Comparazione vendite in zona:** Residenziale (unità immobiliare in vendita)

mq. 80 – vendita € 144.000: €/ m ² 1.800 ca. – Unità in vendita in Via Donizetti 1
mq. 65 - vendita € 135.000: €/ m ² 2.080 ca. - Unità in vendita in Via Gramsci 67
mq. 60 - vendita € 155.000: €/ m ² 2.580 ca. - Unità in vendita in Via Gramsci 67
mq.100 - vendita € 263.000: €/ m ² 2.630 ca. - Unità in vendita in Via Gramsci 39
mq.105 - vendita € 238.000: €/ m ² 2.260 ca.- Unità in vendita in Via Gramsci 6
VALORE MEDIO RILEVATO (OMI/VENDITE): €/ m² 1.700/2.000 circa

5.3 Calcolo del valore di mercato

descrizione	Sup. comm. (m ²)	Valore (€/m ²)	Valore complessivo
APPARTAMENTO e SOLAIO	82,00	1.800,00	€ 147.600 circa in cifra tonda € 145.000

Il valore tiene principalmente conto dell'ubicazione semi-centrale dell'unità immobiliare, in una zona ben servita ed in fase di riqualificazione, nonché delle caratteristiche costruttive del fabbricato di tipo economico-popolare, dello stato manutentivo e della superficie, nonché della vicinanza del Passante Ferroviario.

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.

5.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Valore di mercato	€ 145.000,00
Spese di regolarizzazione (eventuale allineamento Comune/Catasto)	-€3.000,00
Riduzione del valore del 5% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per rimborso a forfait di spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	-€7.250,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolte ai sensi dell'art.568 cpc: Anno 2019	€ 3.391,49
Spese condominiali insolte ai sensi dell'art.568 cpc: Anno 2020	€ 2.147,00
Totale spese insolte: spese arretrate pagate – al 15.10.2021	€ 18.118,90
In corso Spese straordinarie già approvate – recupero 110% in fase definizione	€ =====
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova- spese condominiali non dedotte:	€ 134.750,00
IN CIFRA TONDA	€ 135.000,00

Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero": € 135.000

Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato": € 110.000

Il valore stimato è al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni valutati, a corpo e non a misura – spese condominiali non pagate, non dedotte.

Alla data del sopralluogo (12 Febbraio 2020) **l'APPARTAMENTO** risultava essere **abitato da persona straniera senza contratto di locazione.**

Nessun contratto di locazione è stato acquisito presso i competenti Uffici Finanziari ed in merito la scrivente si è confrontata con il Custode Giudiziario che esporrà le proprie risultanze a seguito di ulteriori ispezioni effettuate.

Lo stato di fatto rilevato risulta **essere non conforme** rispetto alla planimetria catastale, a seguito di lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni.

Pe le eventuali regolarizzazioni sono stati dedotti € 3.000 circa dal valore finale di stima.

Milano, 03 Settembre 2021

L'ESPERTO incaricato
Arch. Anita SCHIVO



ALLEGATI:

1. SCHEDA RIASSUNTIVA DEI BENI
2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3. ISPEZIONI IPOTECARIE
4. ISPEZIONI CATASTALI CON VISURA STORICA CATASTALE
5. ATTO DI PROVENIENZA
6. AGGIORNAMENTO SPESE CONDOMINIALI
7. ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Dott. Anita SCHIVO

ARCHITETTO

Consulente Tecnico Tribunale Civile e Penale di Milano

Esperto Collegio Lombardo Consulenti

Certificatore energetico

Mediatore professionale

Tel/Fax 02/29.51.32.22 - Cellulare 338/71.89.992

anitaschivo@yahoo.it - PEC schivo.5885@oamilano.it

RGE 612/2019

CORMANO – VIA GRAMSCI 65

SCHEDA RIASSUNTIVA

RGE 612/2019

SCHEDE RIASSUNTIVE DEL BENE

L'unità immobiliare di che trattasi, posta in Comune di **CORMANO (Milano)**, fa parte di un fabbricato residenziale di tipo economico-popolare, sito in **via Antonio GRAMSCI n. 65** ed è situata in zona semi-centrale, discretamente servita, nelle immediate vicinanze di via DONIZETTI, via VERDI, via SOMALIA, via ERITREA e via DEI GIOVI, con accesso diretto all'autostrada A/4 – e non distante dalla Stazione Ferroviaria Cormano/Cusano.

Il Comune di Cormano è, altresì, compreso tra i territori di Novate Milanese, Bollate, Paderno Dugnano, Cusano, Bresso e Milano. Il suo territorio rientra nell'area del Parco Nord e conta una popolazione di circa 20.000 abitanti, aggiornata al 2019

L'APPARTAMENTO, posto al **piano PRIMO**, allo stato di fatto è così composto: 1 ingresso da pianerottolo comune, 1 disimpegno, 1 cucina, 2 camere, 2 balconi ed 1 bagno.

E', altresì dotato di buon riscontro d'aria e discreta luminosità, con doppia esposizione.

Pertinenza dell'unità immobiliare risulta essere un **SOLAIO** di circa 4 mq., non visionato poiché non disponibili le chiavi d'accesso, posto al **piano 6° Sottotetto**.

L'edificazione del fabbricato ove è posta l'unità immobiliare oggetto di stima è iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967.

Da ricerche esperite presso gli Uffici tecnici il complesso residenziale di via Gramsci 65/67 è stato realizzato a seguito di:

Domanda di autorizzazione per esecuzione opere edilizie in data 12.05.1959.

Autorizzazione in sanatoria – Pratica n. 1237 – rilasciata dal Comune di Cormano il 12.11.1959

Collaudo cementi armati del 31.05.1960

Richiesta abitabilità del 23.08.1960

Rilascio abitabilità del 10.09.1960

Non sono state reperite altre indicazioni in merito a specifiche pratiche edilizie relative all'unità oggetto di stima.

Dall'esame della documentazione storica catastale si evince che il complesso venne catastalmente costituito il 13.06.1973 data risultante dalla planimetria rasterizzata richiesta dalla scrivente.

La scrivente si riserva, comunque, di produrre eventuale documentazione tecnica integrativa se resa disponibile dal Comune successivamente al deposito della perizia.

Lo stato di fatto rilevato non risulta essere conforme rispetto alla planimetria catastale per lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni.

Per l'eventuale presentazione di regolarizzazioni o sanatorie che dovessero rendersi necessarie, nonché di nuove planimetrie catastali – appartamento e solaio con coerenze, come richiesto dalla vigente normativa - si ritiene opportuno decurtare dal valore di perizia la somma di € 3.000 circa (CILA in sanatoria e allineamento catastale, comprensivo di bolli e sanzioni).

DESTINAZIONE	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente rid.	Sup. commerciale (m ²)
APPARTAMENTO	77,00	1,00	77,00 circa
BALCONI	16,00	0,25	4,00 circa
SOLAIO	4,00	0,25	1,00 circa
Totale	97,00		82,00 circa

Da verifiche effettuate presso il **CATASTO ENERGETICO risulta essere presente Attestazione di Certificazione o Prestazione Energetica condominiale** riconducibile a più unità immobiliari, compresa quella oggetto di stima – **F 154.51 (CERTIFICAZIONE N. 15086-000369/16 del 09.12.2014 – scadenza (in assenza di modifiche agli impianti) il 09.12.2014)**

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del **sopralluogo** (12 Febbraio 2020) l'APPARTAMENTO risultava essere **abitato da persone straniere senza contratto di locazione e senza titolo.**

Nessun contratto di locazione è stato acquisito presso i competenti Uffici Finanziari ed in merito la scrivente si è confrontata con il Custode Giudiziario che esporrà le proprie risultanze a seguito di ulteriori ispezioni effettuate.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

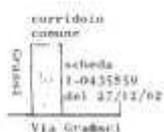
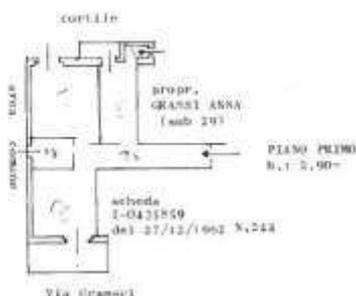
– **APPARTAMENTO: FOGLIO 14 - MAPPALE 126 – SUBALTERNO 104 – CATEGORIA A/3 – CLASSE 3 - VANI 4.5 – SUPERFICIE CATASTALE MQ. 82 (escluse aree scoperte mq. 78) - RENDITA CATASTALE € 348,61.**

– Indirizzo catastale: **Via Antonio GRAMSCI n. 65/67 - Piano 1-6**

– Intestazione catastale:

– [REDACTED]
– [REDACTED]
– [REDACTED]
– [REDACTED]

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE – Appartamento Piano Primo e Solaio Piano Sesto
(conforme allo stato di fatto)



Dott. Anita SCHIVO

ARCHITETTO

Consulente Tecnico Tribunale Civile e Penale di Milano
Esperto Collegio Lombardo Consulenti
Certificatore energetico
Mediatore professionale

COERENZE

APPARTAMENTO: Cortile e passaggio comune – cortile comune – appartamento proprietà terzi e pianerottolo comune – appartamento proprietà terzi e via Gramsci.

SOLAIO: Solaio proprietà terzi - corridoio comune – solaio proprietà terzi – via Gramsci.

È stata verificata la correttezza dei dati identificativi catastali.

È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali riportati nella visura storica e nell'atto di provenienza e quelli riportati negli Atti di Pignoramento (RGE 612/2019).

VALORE :

Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero": € 135.000

Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato": € 110.000

Milano 03.09.2021

Arch. Anita SCHIVO

