

Tribunale di Milano

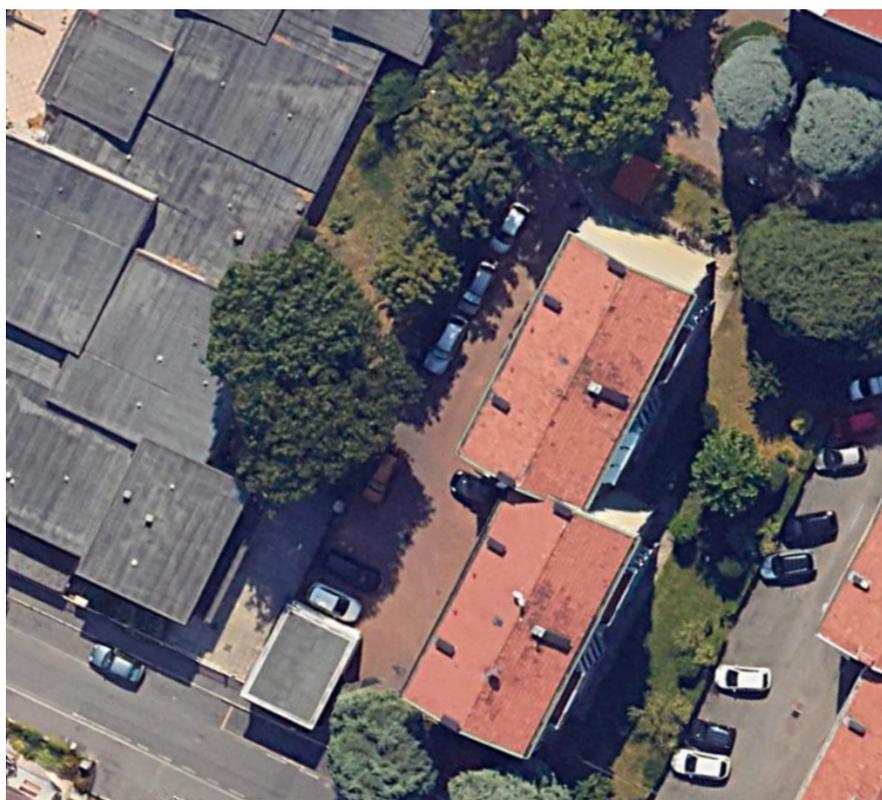
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 430/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Cormano Via Dante Alighieri 40



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Cormano Via Dante Alighieri 40, piano T-S1

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 5, particella 232, subalterno 12

Stato occupativo (All. 2)

In occasione del sopralluogo esperito in data 22 marzo 2024, l'unità immobiliare sottoposta a esecuzione forzata era occupata dall'esecutata _____ nata a _____ il _____ CF _____ - proprietario per la quota di 1/1 - e dc _____

Contratti di locazione

Interpellata l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di MILANO - Ufficio Territoriale Milano 2, quest'ultima in data 3 aprile 2024 con comunicazione mail che si allega informava di quanto segue: "da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione o comodato intestati al soggetto comunicato: _____ nata a _____ il _____ CF _____; in qualità di dante causa ed inerenti l'immobile segnalato".

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 148.100,00



LOTTO 001

(Appartamento con annesso vano cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Appartamento al piano rialzato, scala B, interno 11, in Comune di Cormano, all'indirizzo di Via Dante Alighieri n. 40, della superficie commerciale di 80,6 mq (lordi 90 mq), composto da tre locali e servizi con annesso vano cantina al piano cantinato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili nella titolarità di CF I

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cormano come segue: (all. 10)

Intestati

Proprietà: 1/1

Dati identificativi: **fg. 5 part. 232 sub. 12**

Dati classamento: categoria **A/3**, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 83 mq (totale escluse aree scoperte 81 mq), rendita catastale € 387,34.

Indirizzo: Via Dante Alighieri 40, piano T-S1, scala B, interno 11

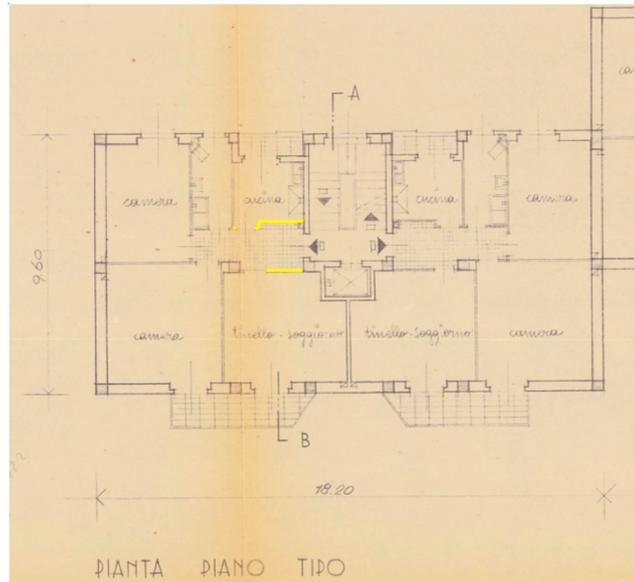
La planimetria catastale dell'appartamento depositata in data 29/06/2005 non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco.

N.B.: Premesso che alla data del sopralluogo - 22/03/2024 - il Comune di Cormano non aveva ancora messo a disposizione la pratica edilizia 786 "parziale rinnovo a quello rilasciato in data 07/02/1954 n. prot. 724", confrontando la planimetria catastale con la planimetria allegata alla pratica edilizia sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione di tramezzatura interna indicata sulla planimetria allegata alla pratica edilizia e non rilevata in luogo come da planimetria catastale e indicazione sulla planimetria allegata alla pratica edilizia del simbolo della canna fumaria/canna di esalazione (quadrato diviso a metà lungo una diagonale e campito uniformemente di nero). Il tutto come riportato nelle planimetrie che seguono con i colori rosso e giallo. Le ridette planimetrie sono riportate ancora a pag. 9 della presente relazione.

Si precisa altresì che la canna fumaria/canna di esalazione è stata rivestita in legno e a vista appare come un complemento di arredo.

Evidenziato quanto sopra, all'esito dell'esame incrociato della documentazione catastale ed edilizia, si conferma la **non conformità** dello stato dei luoghi con la planimetria catastale e con la planimetria allegata al titolo edilizio acquisito; **tanto in sostituzione anche di quanto riportato nel verbale di sopralluogo rigo 11 e 12** (cfr. all. n. 2).





Estratto elaborato grafico allegato al N.O. del '57



Estratto da planimetria catastale presentata il 29/05/2005

1.4. Coerenze come desunte dall'atto di provenienza.

Si evidenzia per pronto riferimento del Signor Giudice che le coerenze dell'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione forzata non sono indicate in modo univoco nei due atti di provenienza.

In particolare dall'atto di compravendita a rogito 10 ottobre 2005 del Notaio Dott.ssa Simona Guerra rep. 9456, raccolta n. 3863, registrato a Monza il 12/10/2005 al n. 8530, serie 1T, trascritto all'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano2 in data 13/10/2005 nn. 151142/77591 si rileva che le coerenze dell'unità immobiliare e dell'annessa cantina sono esplicitate come segue:

Appartamento: appartamento interno 2 della scala A, enti comuni per tre lati, appartamento interno 12 della scala B ed ancora enti comuni;

Vano cantina: cantina interno 13 ed enti comuni per tre lati.

Nell'atto del 29/03/2011 rep. n. 8023/5178, Notaio Dott. Privitera Antonio, trascritto il



06/04/2011 nn. 38376/22213, le coerenze della stessa unità immobiliare e dell'annessa cantina sono indicate come segue:

COERENZE (in linea di contorno, da nord-ovest in senso orario):

dell'abitazione: cortile comune su due lati, enti comuni (vano scale, pianerottolo d'accesso e vano scale), altra unità (interno n. 12), ancora cortile comune;

della cantina: altra cantina (interno n. 13), cortile comune, enti comuni, corridoio comune d'accesso.

Si precisa che le coerenze riportate nell'atto del 29/03/2011 rep. n. 8023/5178, Notaio Dott. Privitera Antonio, trascritto il 06/04/2011 nn. 38376/22213 sono quelle rilevate corrispondenti con lo stato dei luoghi.

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

NESSUNA

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cormano.

Fascia/zona (OMI): CENTRALE/CENTRO URBANO.

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, ufficio postale, scuole pubbliche.

Principali collegamenti pubblici: autobus - Linea 729 e linea 705.

Collegamento alla rete autostradale: circa 5 Km dall'imbocco autostrada A4.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare al piano rialzato della palazzina indicata con la scala "B", interno 11, con annessa cantina al piano cantinato è parte di un complesso di "sei fabbricati per complessivi n. 120 alloggi con cantine" realizzati "per nome e per conto della Gestione INA CASA - Piano Integrativo (IV anno)".

Dall'atto di compravendita dell'**unità immobiliare e annessa cantina** - rogito 10 ottobre 2005 del Notaio Dott.ssa Simona Guerra rep. 9456, raccolta n. 3863, registrato a Monza il 12/10/2005 al n. 8530, serie 1T, trascritto all'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano2 in data 13/10/2005 nn. 151142/77591 - si rileva che: "il fabbricato di cui fa parte l'immobile (...) è stato costruito in data anteriore al primo settembre 1967, e che successivamente l'immobile stesso non è stato oggetto di interventi edilizi e/o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di licenze edilizie, concessioni e/o autorizzazioni."

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

- **Nulla Osta datato 11/11/1954 - Pratica Edilizia n. 786 "parziale rinnovo a quello rilasciato in data 07/02/1954 n. prot. 724;**
- **Abitabilità con decorrenza 28/11/1956;**
- **Stralcio planimetrico - pianta di unità cella abitativa, pianta cantine, pianta piano tipo, prospetti e sezioni.**



- Struttura (a vista): c.a. e mattoni;
- facciate: zoccolatura in pietra al piede, finitura in graffiato;
- accesso alla scala "B": portoncino in metallo e vetro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in pietra;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo popolare, posta al piano rialzato di stabile condominiale, composta tre locali oltre servizi con annesso vano cantina al piano cantinato.

Appartamento (piano rialzato):

- esposizione: doppia est-ovest;
- pareti: intonacate e tinteggiate di colori vari zona notte e soggiorno;
- pavimenti: parquet nella zona notte, monocottura zona giorno, servizio e balcone.
- piastrellatura: ceramica in bagno e all'angolo cottura;
- soffitti: intonacati e tinteggiati di colore chiaro;
- infissi esterni: finestre in legno, doppio vetro; avvolgibili in pvc di colore chiaro;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale;
- impianto termico: centralizzato con alimentazione a gas naturale;
- impianto gas: sottotraccia con alimentazione a metano;
- impianto di condizionamento: presente uno split in soggiorno;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia;
- altezza dei locali: m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'abitazione: discrete.

Vano cantina (piano S1):

- porta d'accesso: in legno e chiusura 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 Cormano Centro e la Città di Milano da bus che portano alla Stazione Trenord e alla M3 Comasina (linea gialla) in pochi minuti.

Trattasi di abitazione composta da tre locali, oltre servizi (bagno, locale igienico e cucina), con annesso vano cantina al piano S1 e al piano S1 box/autorimessa.



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.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

/

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo esperito in data 22 marzo 2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, l'unità immobiliare sottoposta a esecuzione forzata era occupata dall'esecutata

- proprietario per la quota di 1/1 - e da (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 3 aprile 2024 con comunicazione mail che si allega informava di quanto segue: "da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione o comodato intestati al soggetto comunicato:

in qualità di dante causa ed inerenti l'immobile segnalato". (all. 9).

4 PROVENIENZA (all. 3/A -B)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto dal certificato notarile datato 15/05/2023, in allegato al fascicolo di causa.

4.1 Attuale proprietario

Appartamento con annesso vano cantina – piano T-S1

nata a CF proprietario per la quota di 1/1;

- per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di separazione dei beni per atto tra vivi adempimento di accordi di separazione consensuale tra coniugi del 29/03/2011 rep. n. 8023/5178, Notaio Dott. Privitera Antonio, trascritto il 06/04/2011 nn. 38376/22213;
- per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito 10 ottobre 2005 del Notaio Dott.ssa Simona Guerra rep. 9456, raccolta n. 3863, registrato a Monza il 12/10/2005 al n. 8530, serie 1T, trascritto all'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano2 in data 13/10/2005 nn. 151142/77591.

4.2 Precedenti proprietari

Appartamento con annesso vano cantina – piano T-S1



- nato a _____ il _____ CF _____ per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito 10 ottobre 2005 del Notaio Dott.ssa Simona Guerra rep. 9456, raccolta n. 3863, registrato a Monza il 12/10/2005 al n. 8530, serie 1T, trascritto all'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano2 in data 13/10/2005 nn. 151142/77591.
- _____ nato a _____, e _____ nata a _____, l'immobile era pervenuta per atto di compravendita del 22/03/1993, Notaio Binacchi Clementina di Milano, rep. 15149, trascritto il 01/04/1993 nn. 24594/17411 da potere di _____, nato a _____ codice fiscale _____ e _____, nata a _____ codice fiscale _____

Tanto è quanto si evince dalla Certificazione Notarile prodotta in allegato al fascicolo di causa.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile in atti, a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano datato 15/05/2023, 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 4 giugno 2024 (**all. 10**) 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

iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 13/10/2005 ai nn. 151143/39982, a favore di _____ con sede in _____ CF _____, contro _____ nato a _____ CF _____ per la quota di 1/2 in regime di comunione legale e _____ nata a _____ CF _____ per la quota di 1/2 in regime di comunione legale.

Importo:

Importo capitale: _____

Ipoteca giudiziale

Nessuna

Ipoteca legale

Nessuna



• **Pignoramenti**

Pignoramento

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 15/10/2020 ai nn. 112943/71553 contro _____ nata a _____ il _____, CF _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei beni oggetto di procedura, in favore di _____ con sede a _____, CF _____

Pignoramento

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 11/05/2023 ai nn. 63850/44479 contro _____ nata a _____, CF _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei beni oggetto di procedura, in favore di _____ con sede a _____, CF _____

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO (all. 8)

Il condominio è amministrato da Erre. Esse s.r.l. Unipersonale (Guadagno Raffaele), con sede in Cesano Maderno, Via C. Pasini n. 7, che ha fornito le seguenti informazioni:

6.1 Spese di gestione condominiale

Dalla documentazione trasmessa dall'Amministrazione del condominio, si rileva quanto segue:



Situazione versamenti

Condominio Di Via Dante 40 - C. Fisc. 95530890151

Via Dante Alighieri, 40 - 20032 Cormano (MI)

BCC di Carate Brianza - IBAN IT68 H 08440 32910 000000261868

Esercizio ordinario "ORDINARIA 2023/2024"

Periodo: 01/06/2023 - 31/05/2024

Unità imm. **B11**

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
15/07/2023 Rata n. 1	7.512,88	0,00	-7.512,88	Scaduta
15/08/2023 Rata n. 2	286,24	0,00	-286,24	Scaduta
15/09/2023 Rata n. 3	286,24	0,00	-286,24	Scaduta
15/10/2023 Rata n. 4	286,24	0,00	-286,24	Scaduta
15/11/2023 Rata n. 5	286,24	0,00	-286,24	Scaduta
15/12/2023 Rata n. 6	286,24	0,00	-286,24	Scaduta
15/01/2024 Rata n. 7	286,24	0,00	-286,24	Scaduta
15/02/2024 Rata n. 8	286,24	0,00	-286,24	Scaduta
15/03/2024 Rata n. 9	286,24	0,00	-286,24	Scaduta
15/04/2024 Rata n. 10	286,24	0,00	-286,24	Scaduta
15/05/2024 Rata n. 11	286,28	0,00	-286,28	
Totale	10.375,32	0,00	-10.375,32	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
Totale		0,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 10.089,04 Euro.



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 insolulte 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

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 13)

La costruzione dello stabile condominiale è iniziata prima del 1967.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

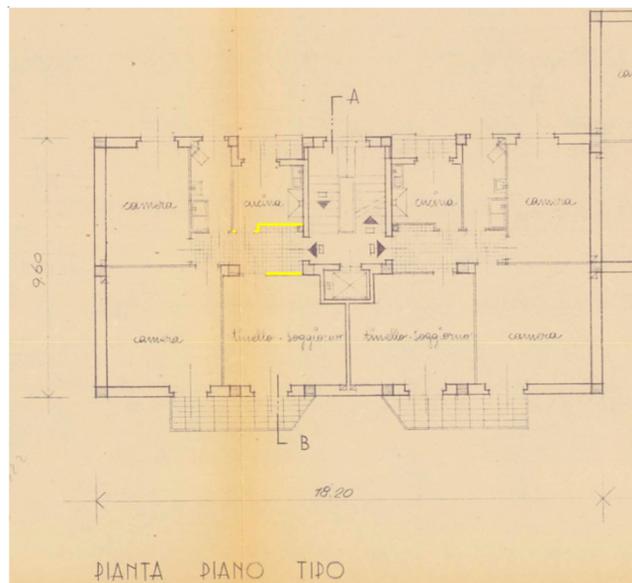
Si evidenzia che lo scrivente ha fatto richiesta della documentazione edilizia all'Ufficio Tecnico del Comune di Cormano; istanza che è stata riscontrata ed è stata acquisita la seguente documentazione (all. :

- **Nulla Osta datato 11/11/1954 – Pratica Edilizia n. 786 “parziale rinnovo a quello rilasciato in data 07/02/1954 n. pro. 724;**
- **Abitabilità con decorrenza 28/11/1956;**
- **Stralcio planimetrico – pianta di unità cella abitativa, pianta cantine, pianta piano tipo, prospetti e sezioni.**

7.2 Conformità edilizia:

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cormano si rileva la **non conformità** rispetto agli elaborati grafici acquisiti. Trattasi di due tramezzature interne che vengono indicate con i tratti gialli e rossi indicanti rispettivamente demolizioni e ricostruzioni.

Si evidenzia che in Comune non risulta siano state presentate ulteriori pratiche edilizie oltre a quella acquisita.



Demolizioni



Ricostruzioni



Estratto elaborato grafico allegato al N.O. del '57

7.3 Conformità catastale:

In occasione del sopralluogo esperito in data 22 marzo 2024 l'unità immobiliare sottoposta a esecuzione forzata è risultata **non conforme** alla planimetria catastale depositata in data 29/06/2005; nella stessa non è stata riportata la canna fumaria presente sullo stralcio planimetrico allegato al nulla osta del '57.



Estratto da planimetria catastale presentata il 29/05/2005

Si evidenzia che dovrà provvedersi all'aggiornamento della planimetria catastale previa presentazione di opportuna pratica edilizia.

Il costo dell'aggiornamento della planimetria catastale è stimato in € 450,00 oltre a € 50,00 di diritti di segreteria; il costo per la predisposizione e la presentazione dell'opportuna pratica edilizia è stimato in € 1.500,00 oltre oneri di legge.

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.	77,0	100%	77,0
balcone	mq.	6,0	30%	1,8
vano cantina	mq.	7,0	25%	1,8
		90,0		80,6
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), me-



todo 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

COMPARATIVO 1 (all. 7/A)

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/05/2023

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 2

Descrizione: appartamento facente parte di un condominio posto al piano quarto della scala A distinto con il numero 10 (dieci) composto da tre locali oltre servizi e con annesso un vano di cantina posto al piano seminterrato.

Indirizzo: Cormano - Via Dante Alighieri 38

Prezzo: 157.000,00 Euro

COMPARATIVO 2 (all. 7/B)

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/01/2023

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 2

Descrizione: appartamento al piano secondo della scala B, edificio E, composto di tre locali e servizi, con annesso vano di cantina al piano seminterrato.

Indirizzo: Cormano - Via Dante Alighieri 38

Prezzo: 140.000,00 Euro

COMPARATIVO 3 (all. 7/C)

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/09/2021

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 1



Descrizione: appartamento posto al piano terzo, composto di tre locali oltre i servizi, con annesso vano cantina al piano primo interrato.

Indirizzo: Cormano - Via Dante Alighieri 36

Prezzo: 180.000,00 Euro

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	€ 157.000,00	€ 140.000,00	€ 180.000,00
Data [mesi]	0,0	13,0	16,0	17,0
Superficie appartamento (mq)	77,00	77,00	77,00	83,00
Balcone (mq)	6,00	6,00	6,00	5,00
Servizi (bagni) (n.)	1	1	1	1
Cantina (mq)	7,00	7,00	7,00	5,00
Livello di piano	0	4	2	3
Stato di manutenzione	1	1	1	2

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]		-€ 667,52	€ 595,24	€ 765,31
Superficie appartamento	100%	€ 2.807,88	€ 2.807,88	€ 2.807,88
Balcone	30%	€ 842,36	€ 842,36	€ 842,36
Servizi (bagni) (n.)		€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Cantina	25%	€ 701,97	€ 701,97	€ 701,97
Livello di piano		€ 785,00	€ 700,00	€ 900,00
Stato di manutenzione		€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	€ 157.000,00	€ 140.000,00	€ 180.000,00
Data [mesi]	€ 8.677,72	€ 9.523,81	€ 13.010,20
Superficie appartamento	€ 0,00	€ 0,00	-€ 16.847,29
Balcone	€ 0,00	€ 0,00	€ 842,36
Cantina	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.403,94
Livello di piano	-€ 3.140,00	-€ 1.400,00	-€ 2.700,00
Stato di manutenzione	€ 0,00	€ 0,00	-€ 25.000,00
Prezzo corretto	€ 162.537,72	€ 148.123,81	€ 150.709,21

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

153.790,25 €

Divergenza:

9,73%

<

10%



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 77 x 1.997,27 = **153.790,25 €**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **153.790,25 €**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **153.790,25 €**

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	153.790,25
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.689,51
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 2.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 148.100,74
arrotondato	€ 148.100,00
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 discrete condizioni manutentive e dovranno prevedersi adeguati interventi di messa a norma degli impianti.

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: 23 settembre 2024

I'Esperto Nominato
Ing. Anna Guerriero

ALLEGATI

- | | |
|------------------|--|
| Allegato 1 | Nomina esperto, quesito, giuramento; |
| Allegato 2 | Verbale di sopralluogo |
| Allegato 3/A-B | Atti di provenienza; |
| Allegato 4 | Verifica sussistenza APE - Consultazione banca dati CENED - Negativa; |
| Allegato 5 | Estratto di mappa, planimetria, visure storiche; |
| Allegato 6 | Ispezione ipotecaria: elenco formalità; note di trascrizione e di iscrizioni; |
| Allegato 7/A-B-C | Atti di compravendita- Appartamenti: comparabile 1, comparabile 2 e comparabile 3; |
| Allegato 8 | Spese condominiali |
| Allegato 9 | Sussistenza contratti di locazione - Negativa |
| Allegato 10 | Elenco delle formalità - iscrizioni e trascrizioni - gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare; |
| Allegato 11 | Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze; |
| Allegato 12 | Rilievo fotografico esterno e interno. |
| Allegato 13 | Pratica Edilizia PE 786/1954 |

