

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 1480/2021 + 817/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Carlo Boerci**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità immobiliare in Cormano (MI)

Via Arno 19



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in: Cormano (MI)

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 5, particella 265, subalterno 8**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Contratti di locazione in essere

Non risultano contratti di locazione attivi registrati e depositati presso l'Agenzia delle Entrate.

Comproprietari

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: € 115.000,00

LOTTO 001**(Appartamento al primo piano con solaio di pertinenza al quarto piano sottotetto)****1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Cormano (MI) in via Arno n. 19, appartamento ubicato al primo piano della superficie commerciale di **80,00mq**, composto da un ingresso, un disimpegno, un soggiorno con cucina a vista, due camere, un antibagno, un bagno, un balcone e un solaio di pertinenza al quarto piano sottotetto; all'appartamento si accede dalla strada, in via Arno al numero civico 19, dopo aver attraversato il vialetto del giardino comune del fabbricato e l'androne comune.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile di **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato il XX/XX/XXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXX), Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, di stato civile libero all'atto dell'acquisto, a seguito di separazione consensuale del XXXXXXXX, e di **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato il XX/XX/XXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXX), Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, di stato civile libero all'atto dell'acquisto.

1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cormano (All. 2)

Intestati: XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.

Proprietà: 1/2 ciascuno.

Dati identificativi: Foglio 5, particella 265, subalterno 8;

Dati classamento: categoria A/3, classe 3, 4,5 vani, superficie catastale totale 79 mq (totale escluse aree scoperte 78 mq), rendita catastale € 348,61.

Indirizzo: Via Arno n. 19, piano 1-4.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La planimetria catastale dell'appartamento, depositata in data 14/05/2009, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque si non dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

1.4. Coerenze

Appartamento (da nord in senso orario): pianerottolo comune e proprietà di terzi; cortile comune su sue lati; scala comune e pianerottolo comune.

Solaio (da nord in senso orario): corridoio comune e solaio di terzi; solaio di terzi; cortile comune; solaio di terzi.

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

Nessuna.



Collegamento alla rete autostradale: circa 1,5 km dalla Tangenziale Nord Milano A52 e circa 1,5 km dalla Autostrada A4 Torino-Trieste.

- Struttura in cemento armato;
- Copertura a tetto con falde inclinate;
- Facciata in intonaco tinteggiato di colore rosa;
- Accesso: portoncino in alluminio e vetro;
- Ascensore: assente;
- Portineria: assente;
- Condizioni stabile: sufficienti.

Pag. 3

- porta d'accesso: in legno, del tipo blindata;
- porte interne: in legno e vetro di colore bianco e in legno tamburate di colore noce, entrambe del tipo a battente;
- servizio igienico: attrezzato, con lavabo, tazza, bidet e vasca;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: centralizzato con alimentazione a metano e termosifoni in ghisa;
- impianto gas: sottotraccia con alimentazione a metano;
- impianto di condizionamento: presente, con unità esterna e split interni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas del tipo autonomo ubicata nel balcone verandato;
- altezza dei locali: circa H=3,00m.
- condizioni generali dell'abitazione: buone.

Solaio (piano quarto sottotetto):

- pareti: intonacate al rustico di colore chiaro;
- soffitti: in laterizio al rustico;
- pavimenti: in battuto di cemento di colore grigio;
- porta d'accesso: in ferro di colore grigio;
- altezza dei locali: altezza min circa H=1,00m e altezza max circa H=2,70cm;
- condizioni generali della cantina: sufficienti.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene fa parte di un complesso residenziale costituito da quattro edifici pluripiano, due a forma quadrata e due a forma rettangolare, aventi tipologia di edifici residenziali di tipo economico liberi sui quattro lati, ubicati in zona periferica della città, in un'area con una media densità abitativa, caratterizzata da una edilizia mista di tipo civile ed economica, con condomini pluripiano ed edifici bassi, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi, denominato Condominio "Gemelli", è un edificio di quattro piani fuori terra, oltre piano interrato e sottotetto, con morfologia rettangolare e tipologia di fabbricato libero sui quattro lati, con area cortilizia comune, realizzato nel 1957 con destinazione d'uso a civile abitazione.

Il traffico è normale ed i parcheggi sono mediocri; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada in via Arno al numero civico 19 e da vialetto condominiale.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta presente alcun certificato valido registrato al CEER di Regione Lombardia. Si segnala tuttavia l'esistenza di Attestato di Certificazione Energetica n. 15086000291/11 registrato il 05/10/2011 e scaduto il 05/10/2021.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.



2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data dell'ultimo sopralluogo, effettuato con il Custode Giudiziario Avv. Francesca Palco il 10/04/2025, è stato possibile rilevare che il bene è occupato dall'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX, che ha consentito l'accesso al bene, e dalla sua famiglia.

Si segnala che dal certificato di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Cormano (MI), l'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX risulta di stato civile libero ed iscritto con la seguente famiglia in via XXXXXXXXXXX n. XX: XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX; l'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX risulta di stato civile libero ed iscritto con la seguente famiglia in via Arno n. 19: XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX (minorenne), XXXXXXXXXXX (minorenne), XXXXXXXXXXX (minorenne) e XXXXXXXXXXX (minorenne) (All. 5).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate ed aventi gli esecutati quale dante causa (All. 7).

4 - PROVENIENZA (All. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto dal certificato notarile del Notaio Dott. Giuseppe Aloisi di Milano) e successivi in atti.

4.1. Attuali proprietari

- XXXXXXXXXXXXXXXX, nato il XX/XX/XXXX a XXXXXXXXXXX (XXXXXX) e XXXXXXXXXXXXXXXX, nato il XX/XX/XXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXX) (dal 07/10/2011 ad oggi), proprietà per la quota di 1/2 ciascuno con atto di compravendita stipulato il 07/10/2011 a firma del Notaio Alessandro Cabizza di Milano ai nn. 161346/7159 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 27/10/2011 al n. 46152 serie 1T, trascritto il 28/10/2011 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 123581/75533.

Si segnala che nell'atto di provenienza è stato dichiarato (Art. 11) che il signor XXXXXXXXXXXXXXXX è separato legalmente in forza di decreto di separazione consensuale omologato dal Tribunale di Milano in data XX/XX/XXXX ai nn. XXXX/XXXX e che il signor XXXXXXXXXXXXXXXX risulta essere celibe.

4.2. Precedenti proprietari

- XXXXXXXXXXXXXXXX, nato il XX/XX/XXXX a XXXXXXXXXXX (XX) (dal 03/01/2009 fino al 07/10/2011), proprietà per la quota di 1/1 con dichiarazione di successione legittima del 26/06/2009, registrata all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 al n. 1304 volume 9990, trascritta il 09/12/2009 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 165265/104016.

Si segnala che trattasi di successione in favore di XXXXXXXXXXX per morte del padre XXXXXXXXXXX, nato il XX/XX/XXXX a XXXXX (XX) e deceduto il XX/XX/XXXX, e che la relativa accettazione tacita di eredità risulta trascritta il 28/10/2011 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 123580/75532, in forza del sopra citato atto di compravendita del 07/10/2011

a rogito del Notaio Alessandro Cabizza di Milano, repertorio n. 161346/7159.

- **XXXXXXXXXXXX**, nato il XX/XX/XXXX a XXXXXX (XX) (ante ventennio - 07/09/1959 - fino al 03/01/2009), proprietà per la quota di 1/1 con atto di compravendita stipulato il 07/09/1959 a firma del Notaio Renato Trabucchi di Cusano Milanino (MI) al n. 7903 di repertorio, registrato e trascritto il 03/10/1959 all'Agenzia delle Entrate di Milano 3 ai nn. 43498/35239.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dal certificato notarile in atti a firma del Notaio Dott. Giuseppe Aloisi di Milano alla data del 09/05/2022 e successivi in atti, a seguito dell'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 2, sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 28/04/2025 (**All. 4**) si evince che:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento 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 attiva, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 28/10/2011 ai nn. 123582/26372, stipulata a rogito del Notaio Alessandro Cabizza di Milano in data 07/10/2011, repertorio n. 161347/7160, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di _____, con sede in _____, codice fiscale _____, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.

Importo ipoteca: € 240.000,00 di cui € 160.000,00 di capitale; durata: 30 anni.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 24/07/2015, atto del Tribunale di Milano, repertorio 32946, trascritto il 03/08/2015 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 79765/52522, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di _____ con sede in _____, Codice fiscale _____, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.

Pignoramento del 02/12/2021, atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, repertorio 21085, trascritto il 09/03/2022 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 30723/20761, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di _____ con sede in _____, Codice fiscale _____, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.

Pignoramento del 15/07/2024, atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, repertorio 15593, trascritto il 09/08/2024 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn.



114755/81849, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di
 con sede in _____ Codice fiscale _____ contro
 XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di
 piena proprietà.

• **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 - CONDOMINIO

L'immobile, denominato Condominio "Gemelli", è amministrato dallo Studio Renò con sede in Bresso, via Enrico Toti n. 7, che ha fornito le informazioni che seguono (**All. 8**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 56,00/1000,00.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 giugno al 31 maggio dell'anno successivo e che le somme delle spese ordinarie annue sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 2.850,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 0,00

Spese condominiali non pagate pregresse: € 0,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: € 420,00 (CPI).

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali, se necessarie.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso 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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si precisa che all'unità immobiliare compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni dell'intero stabile, come segnalato nell'atto di provenienza (**All. 3**) cui si rimanda integralmente.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva riconducono alla costruzione avvenuta negli anni '50/60 del secolo scorso, come da autorizzazioni edilizie de-

positate presso il Comune di Cormano (MI) e di cui in seguito.

Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Cormano, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 20 in data 21/07/2020. L'immobile all'interno della Disciplina del Territorio del Piano delle Regole ricade nell'Ambito del Tessuto Urbano Consolidato in "Ambiti residenziali con disegno unitario" (Art. 24 NTA) (Tav. PdR2. Ambiti di applicazione della disciplina del PDR) **(All. 6)**. Nei tessuti così classificati non sono ammessi i seguenti usi: funzione commerciale usi T2, T3, T5; funzione produttiva usi P2; funzione logistica tutti gli usi; funzione agricola tutti gli usi. Salvo le disposizioni delle convenzioni eventualmente ancora vigenti, la capacità insediativa di queste zone si considera esaurita e sono pertanto consentiti solamente interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione dei volumi esistenti. Interventi di ristrutturazione urbanistica e/o comportanti aumento dei volumi e del carico insediativo saranno possibili solo mediante piano attuativo.

- Classe geologica: Classe 2a - fattibilità con modeste limitazioni (Tav. 05).

- Giudizio di sensibilità paesistica (Tav. PdR3): classe di sensibilità bassa.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 6):

7.1.1 Certificato di abitabilità n. 989.

L'autorizzazione è stata richiesta dal XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 18/11/1957, in data 05/06/1957, in data 24/01/1959 con rilascio del permesso di abitabilità in data 09/12/1957 e 06/02/1959; le opere oggetto di autorizzazione hanno riguardato "le case di nuova costruzione in via Dante angolo via Arno".

Si segnala che il fabbricato tipo C nella costruzione è stato sostituito morfologicamente con il fabbricato tipo D.

7.1.2 Autorizzazione per esecuzione di lavori edili n. 989.

La pratica edilizia è stata presentata dal XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con deposito in data 14/12/1956 e rilascio della autorizzazione n. 989 in data 12/02/1957 e 28/06/1957, e rilascio del certificato di abitabilità di cui sopra; le opere oggetto di intervento hanno riguardato la "costruzione di un gruppo di quattro palazzine da destinarsi ad abitazione".

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'abitazione risultava non conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia depositata e visionata presso il Comune di Cormano, per una diversa distribuzione degli spazi interni; le difformità consistono nella diversa morfologia dell'ingresso, dove risulta assente un tramezzo che lo separa dal disimpegno, del disimpegno stesso, dove risultano presenti due tramezzi con portale di accesso al corridoio d'ingresso, del bagno e antibagno, con vani porta in posizione differente, e del cucinino, ad oggi accorpato nel soggiorno con demolizione dei tramezzi di separazione fra i due spazi. Inoltre è presente una veranda con la presenza di serramenti esterni, in luogo di balcone assentito.

Le difformità per opere interne suindicate relative all'unità sono sanabili mediante la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria per opere interne, se consentita dai regolamenti edilizi e di igiene vigenti, da depositare presso il Comune di Cormano, mentre per la veranda è necessario ripristinare i luoghi mediante l'eliminazione dei serramenti esterni.

Costi stimati: € 1.500,00 (pratica edilizia in sanatoria, escluse le sanzioni amministrative).

Costi stimati: € 1.000,00 (ripristino del balcone).

Per tali difformità dunque non si dichiara la conformità edilizia, fermo restando la responsabilità del progettista per le eventuali dichiarazioni di conformità in materia urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria, impiantistica e di barriere architettoniche.

Si segnala altresì che è stata richiesta in data 09/04/2025 (prot. 0011488/2025) al competente Ufficio Tecnico del Comune di Cormano la presenza di eventuale documentazione edilizia



relativa ad opere interne dell'unità sopravvenute rispetto all'accesso agli atti relativo alla licenza edilizia originaria del fabbricato; al proposito si rileva che ad oggi nulla è pervenuto allo scrivente per tale richiesta e, contestualmente, si segnala che qualora dovesse pervenire allo scrivente un riscontro dall'Ufficio della PA entro la data dell'udienza fissata dal GE sarà mia cura integrare la presente relazione.

L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'abitazione risultava non conforme alla planimetria catastale depositata in data 14/05/2009; la difformità riguarda l'assenza del tramezzo divisorio tra soggiorno e cucinino, in luogo dei quali è presente un soggiorno con cucina a vista.

Ciò detto, si segnala che la difformità rilevata è sanabile mediante la presentazione di un nuovo aggiornamento DOCFA con nuova planimetria catastale da effettuare successivamente alla regolarizzazione edilizia di cui al punto 7.2.

Al sopralluogo il solaio risultava conforme alla planimetria catastale depositata in data 14/05/2009.

Costi stimati: € 500,00 esclusi diritti fissi.

L'immobile non è conforme dal punto di vista catastale.

8 - CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	76,5	100%	76,5
balcone	mq.	4,0	30%	1,2
solaio	mq.	9,0	25%	2,3
		89,5		80,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard EVS 2016/2020 di TEGoVA).

9.2 Fonti d'informazione

✓ **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2024**

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Cormano (MI)

Fascia/Zona: Periferica/STATALE DEI GIOVI, BRUSUGLIO

Codice zona: D1

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni economiche

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.300,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.550,00

Tipologia: abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.550,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.950,00

✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia 1/2024 - 1° Semestre 2024 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, www.piuprezzi.it**

Periodo: 1° semestre 2024

Provincia - Settore: NORD

Zona: Cormano - Periferia

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.600,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.800,00

Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 2.100,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 2.300,00

NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.



✓ **Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo I° semestre 2025 - Annunci immobiliari**- Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 01/04/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/118467839/> (Tecnorete)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Arno

Superfici principali e secondarie: 82 mq

Stato conservativo: discreto

Prezzo richiesto: € 169.000,00 pari a €/mq 2.060,97

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 152.100,00 pari a €/mq 1.854,53

- Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 10/04/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/116726067/> (Tecnocasa)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Po

Superfici principali e secondarie: 85 mq

Stato conservativo: buono

Prezzo richiesto: € 189.000,00 pari a €/mq 2.223,52

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 170.100,00 pari a €/mq 2.001,17

- Comparativo 3

Tipo fonte: asta immobiliare

Data rilevazione: 17/03/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/119251807/> (Asteadvisor)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 80 mq

Stato conservativo: sufficienti

Prezzo richiesto: € 111.750,00 pari a €/mq 1.468,75

Sconto trattativa: 0% (base d'asta)

Prezzo: € 111.750,00 pari a €/mq 1.468,75

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq 1.550,00**.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-alti.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	80,0	€ 1.550,00	€ 124.000,00
				€ 124.000,00

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	€ 124.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.200,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica e ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 500,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'aert. 568 cpc - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u>	€ 114.800,00
arrotondato	€ 115.000,00

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

Nessuna criticità ostativa alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, fermo restando la necessità della regolarizzazione edilizia e catastale, ovvero del ripristino dei luoghi laddove necessario.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T., di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo e-mail all'indirizzo comunicato in sede di sopralluogo **(All. 9)**.

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.

ALLEGATI

Allegato 1 - Fotografie;

Allegato 2 - Documentazione catastale;



Allegato 3 - Titolo di provenienza;

Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;

Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;

Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Cormano (MI);

Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;

Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;

Allegato 9 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

Con osservanza.

Milano, lì 06/05/2025

l'Esperto Nominato
Arch. Fabio Ugo Ramella