

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. 153/2025**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. CARLO STEFANO BOERCI**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

Unità immobiliare in Comune di Cornaredo, Via Certosina n. 10

Appartamento posto al piano terra (1° f.t.)



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaio**

Codice fiscale Omissis

Studio in Omissis

Telefono Omissis

Email: Omissis

Pec Omissis

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in Comune di Cornaredo, Via Certosina n. 10

Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 3, particella 395, subalterno 746**

graffato alla **particella 419, subalterno 704**

graffato alla **particella 1012, subalterno 702**

### Stato occupativo

Alla data del sopralluogo gli immobili sono stati resi accessibili dalla Sig.ra Omissis (debitrice).

Per approfondimenti si rimanda ai paragrafi. 3.1 e 3.2 della presente.

### Contratti di locazione in essere

Nessuno.

### Comproprietari

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: **Euro 97.965,52**

**LOTTO UNICO**  
**BENI IN CORNAREDO, VIA CERTOSINA N. 10**  
 Appartamento posto al piano terra (1° f.t.)

**1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1 Descrizione giuridica del bene**

In Comune di Cornaredo, Via Certosina n. 10, unità immobiliare consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano terra (1° f.t.) composta da due vani e servizi.

**1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile della Sig.ra **Omissis** nata a Milano (MI) il 03/10/1996, Cod. Fisc. OMISSIS.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori

La scrivente segnala che il Comune di Milano non consente di reperire certificati di residenza o stato di famiglia intestati a terzi tramite procedura telematica. Si rileva tuttavia che il pignoramento risulta recapitato alla Sig.ra Omissis (debitrice espropriata) presso il bene oggetto di procedura espropriativa in Cornaredo, Via Certosina n. 10. A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto, si è appurato che lo stesso risultava occupato dalla debitrice.

Per approfondimenti circa lo stato occupativo del bene si rimanda ai successivi paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione di stima.

**1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cornaredo come segue**

Intestato 1: **Omissis**, proprietà di **1/1**.

Dati identificativi: **foglio 3, particella 395, subalterno 746** graffato alla **particella 419, subalterno 704**; graffato alla **particella 1012, subalterno 702**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale Totale 58 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte 58 m<sup>2</sup> - rendita Euro 219,49

Indirizzo: Comune di Cornaredo, Via Certosina n. 10 - Piano T

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/10/2014 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/10/2014 Pratica n. MI0536773 in atti dal 23/10/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 152104.1/2014);

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/2013 derivante da: FRAZIONAMENTO del 14/11/2013 Pratica n. MI0594519 in atti dal 14/11/2013 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 137829.1/2013);

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29/08/2008 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/08/2008 Pratica n. MI0699829 in atti dal 29/08/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 56315.1/2008);

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/08/2007 derivante da: FUSIONE del 29/08/2007 Pratica n. MI0733360 in atti dal 29/08/2007 FUSIONE (n. 60945.1/2007).

**NB.:** l'attuale identificazione catastale del bene (fg 3, mapp. 395, sub. 746 graffato al mapp. 419, sub. 704; graffato al mapp. 1012, sub. 702) deriva da frazionamento del 14.11.2013.

La precedente identificazione (fg 3, mapp. 395, sub. 725 graffato al mapp. 419, sub. 703; graffato al mapp. 1012, sub. 701 graffato al mapp. 366, sub. 703) derivava da fusione del 29.08.2007 che aveva soppresso i beni identificati al fg 3, mapp. 395 - sub. 714, mapp. 419 - sub. 701, mapp. 1012 e mapp. 366 - sub. 702.

#### 1.4 Coerenze

Proprietà di terzi al mappale 395; mappale 417, mappale 1013, proprietà di terzi ai mappali 419 e 398, proprietà di terzi al mappale 395, scala comune.

(all. 01 - Visura storica per subalterno; all. 02 - Planimetria catastale; all. 03 - Estratto di mappa)

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

## 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Cornaredo

Fascia/zona: 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.

Principali collegamenti pubblici: a 250 mt. circa dai bus linee 431 e 433; a 3 Km circa dal passante ferroviario – fermata Pregnana Milanese.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 5 Km dallo svincolo della Tangenziale Ovest di Milano (A50).

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto, composta da 3 piani fuori terra, si inserisce all'interno di più ampio complesso residenziale composto da diversi corpi di fabbrica disposti intorno ad ampia corte interna comune. L'accesso pedonale alla corte comune avviene dal civico 10 di Via Certosina per mezzo di androne passante con cancello in ferro; il medesimo cancello

ha anche funzione di accesso carraio con doppia anta a battente in ferro ed apertura automatizzata.

- Struttura: in muratura portante;
- copertura: a doppia falda con manto in tegole;
- solai: in laterocemento;
- balconi: verso la corte interna comune son presenti balconi a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in bacchette di ferro;
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato;
- accesso pedonale al complesso residenziale: cancello in ferro;
- accesso carraio al complesso residenziale: cancello in ferro con doppia anta a battente con apertura automatizzata;
- scala: non visionate;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

### **2.3 Caratteristiche descrittive interne**

In Comune di Cornaredo, Via Certosina n. 10, unità immobiliare consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano terra (1° f.t.) composta da soggiorno/cucina, camera matrimoniale e bagno. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla corte esterna comune per mezzo di porta blindata con pannelli di rivestimento in legno. La scrivente segnala che alla data del sopralluogo, all'interno della camera da letto, era presente soppalco con struttura in ferro e rivestimento in legno.

In merito alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo, si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima, inerenti la conformità edilizia e catastale del bene.

#### Appartamento

- Esposizione: doppio affaccio a Nord-Est e Sud-Est;
- porta di accesso: di tipo blindato con pannelli in legno;
- infissi esterni: in pvc con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica ad accezione del bagno privo di sistema di oscuramento ma con inferriate protettive esterne;
- porte interne: in legno, di tipo a scrigno;
- pareti: prevalentemente tinteggiate; rivestimento in piastrelle di ceramica in bagno e nella parete retro pensili della cucina;
- pavimenti: prevalentemente in piastrelle di ceramica; in bagno è presente pavimentazione in resina;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;

- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia installata in cucina e radiatori in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla medesima caldaia destinata al riscaldamento;
- impianto di climatizzazione: è presente split in soggiorno con macchina di generazione installata all'esterno, sopra la porta d'ingresso all'u.i.;
- bagno: attrezzato con lavabo a incasso, vaso igienico, bidet e box doccia a predisposizione carico/scarico lavatrice;
- altezza dei locali: mt. 3.32;
- condizioni generali: buone.

## 2.4 Certificazioni energetiche:

La scrivente rileva che, allegato all'atto di provenienza del bene (*all. 06*), è presente:

- APE con codice identificativo 1508700008019 valido fino al 6.03.2029.

## 2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevate.

# 3 - STATO OCCUPATIVO

## 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto in data 15.04.2025 alla presenza del custode giudiziario Dott.ssa Omissis; i beni sono stati resi accessibili dalla Sig.ra Omissis (debitrice) la quale risulta residente presso il bene oggetto di procedura espropriativa.

## 3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di espropriazione aventi quale dante causa la debitrice, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

*(all. 04 - Comunicazione agenzia delle entrate)*

# 4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma del Dott. Omissis Notaio, redatta in data 21.02.2025 (*all. 05*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente (*all. 06*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all.07*) valide fino al 10.06.2025, risulta quanto segue:

## 4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di Omissis.

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio Omissis in data 12.03.2019 n. 25525/9923 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 25.03.2019 ai nn. 36850/24230 a carico di Omissis.

(all. 06 - Atto di provenienza + APE)

## 4.2 Precedenti proprietari

### Quanto alla provenienza dei beni al fg. 3 mapp. 295 e 419

Proprietà per 1/2 di Omissis;

Proprietà per 1/2 di Omissis dall'8.05.2007 al 25.03.2019

In forza di atto a rogito del Notaio Omissis in data 8.05.2007 n. 39926/10947 di repertorio, registrato a Milano 5 il 14.05.2007 al n. 7267 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 14.05.2007 ai nn. 71478/37946 a carico di Omissis.

**N.B.:** come riportato nell'atto di provenienza del bene e nella certificazione notarile in atti, successivamente all'atto sopra indicato seguiva atto di mutuo dissenso a rogito del notaio Omissis del 22.02.2019 rep. n. 25495/9901, registrato a Milano 4 il 27.02.2019 al n.9131 serie 1T (annotamento del 7.03.2019 nn.28545/4820), con il quale si è risolta la donazione della nuda proprietà di cui all'atto a rogito notaio Omissis del 19.12.2013 rep. n. 9967/4278, registrato a Milano 6 il 24.12.2013 al n. 30145 serie 1T, trascritto presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 24.12.2013 ai nn. 117763/81468.

Nella certificazione notarile in atti si precisa altresì che, con l'atto sopra indicato, i Sig.ri Omissis acquistavano le porzioni immobiliari all'epoca censite al fg. 3, mapp. 395, sub. 714 graffata al mapp. 366 sub. 702 e mapp. 419 subb. 701 e 702.

Proprietà per 1/2 di Omissis;

Proprietà per 1/2 di Omissis dal 22.07.2003 al 14.05.2007

In forza di successione in morte della Sig.ra Omissis deceduta il 22.07.2003 – denuncia di successione registrata a Rho il 29.03.2004 al n. 121 Vol. 2004 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 19.08.2004 ai nn. 124062/64806.

**N.B.:** nella certificazione notarile in atti, in merito alla denuncia di successione sopra indicata si segnala:

- accettazione tacita di eredità a/F delle Sig.re Omissis con atto del Notaio Omissis del 20.12.2013 rep. n. 9982/4291 trascritto a Milano 2 il 24.12.2013 ai n.ri 117948/81613 relativa esclusivamente alla porzione immobiliare censita al fg. 3, mapp.366, sub. 704.

### Quanto alla provenienza dei beni al fg. 3 mapp. 1012

Proprietà per 1/2 di Omissis;

Proprietà per 1/2 di Omissis dall'8.05.2007 al 25.03.2019



In forza di atto a rogito del Notaio Omissis in data 8.05.2007 n. 39926/10947 di repertorio, registrato a Milano 5 il 14.05.2007 al n. 7267 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 14.05.2007 ai nn. 71479/37947 a carico di Omissis.

Proprietà per 1/1 di **Omissis** dal 4.03.2004 al 14.05.2007

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio Omissis in data 4.03.2024 n. 43803/3170 di repertorio, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 19.03.2004 ai nn. 37372/19010 a carico di Omissis.

## 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma del Dott. Omissis Notaio, redatta in data 21.02.2025 (*all. 05*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente (*all. 06*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all.07*) valide fino al 10.06.2025, risulta quanto segue:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate
- 5.1.2 Misure Penali: non rilevate
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

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

#### - Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il 25.03.2019 ai nn. 36851/6457 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del Notaio Omissis in data 12.03.2019 rep. nn. 25526/9924.

a favore di Omissis con sede a Roma

contro Omissis

Importo ipoteca: Euro 210.000,00 di cui Euro 105.000,00 di capitale

Gravante sulla quota di 1/1 dei beni in oggetto.

#### - Pignoramenti

**Pignoramento** del 28.01.2025 rep. n. 2023 trascritto a Milano 2 in data 13.02.2025 rep. nn. 18014/12389 contro Omissis a favore di Omissis con sede a Roma.



Gravante sulla quota di 1/1 dei beni in oggetto

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.
- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sul nominativo della debitrice e sull'immobile (*all. 07*) valide fino al 10.06.2025; rispetto alla certificazione notarile in atti (*all. 05*) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## 6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dal Rag. Omissis con studio in Vittuone, Via Vittorio Veneto n. 32, che ha fornito i seguenti dati.

**Millesimi di proprietà:** 25,421/1000

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 193,20 circa

**Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 345,51**

Spese ordinarie e straordinarie deliberate: Euro 96,60.

Cause in corso: non risultano.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di Idoneità Statica): non presente.

Nella comunicazione ricevuta dall'amministratore è precisato che **il fabbricato non dispone di un Regolamento di Condominiale.**

*(all. 08 – Comunicazione amministratore - Spese insolute)*

Si segnala che l'eventuale 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: non rilevati.

### 6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non risulta.

## 7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Cornaredo in:

- Ambiti del centro storico;

- Edifici di valore storico architettonico e di interesse storico;
- Sensibilità paesaggistica molto alta.

L'immobile è presumibilmente conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della costruzione e risulterebbe quindi conforme dal punto di vista urbanistico.

## 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta ha richiesto visura dei fascicoli edilizi tramite portale telematico del Comune di Cornaredo in data 25.03.2025 – prot. n. 8130 - ed in data 26.03.2025 - prot. n. 8286 - ed in data 15.04.2025 ha effettuato visura delle pratiche edilizie richieste presso l'ufficio tecnico del suddetto Comune.

Si premette che nel corso della visura atti la scrivente ha rilevato DIA n. 254/07 presentata in data 28.11.2007 – prot. n. 19672 – dai Sig.ri Omissis per opere inerenti a “modifiche di facciata” del fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di procedura espropriativa. La P.E. indicata non risulta rilasciata in quanto le opere risultavano in contrasto con le normative vigenti.

Si indica di seguito quanto rilevato:

### • **Permesso di costruire in sanatoria n. 1066 rilasciato l'11.03.2010**

Intestazione: Omissis

La P.E. sopra indicata veniva presentata in data 26.05.2004 per opere relative all'unità immobiliare sita in Cornaredo catastalmente identificata al fg. 3, mapp. 395, sub. 714 consistenti in “*ampliamento per creazione locale cottura, disimpegno e bagno*”.

In data 16.06.2009 – prot. 8777 - il Comune di Cornaredo, relativamente alla P.E. in oggetto, chiedeva documentazione integrativa, presentata dalla proprietà in data 14.12.2009, consistente in:

- documentazione catastale con ricevuta di avvenuta denuncia di variazione e planimetria catastale del bene aggiornata;
- documentazione fotografica;
- relazione tecnica con data di ultimazioni dei lavori (1965);

Il permesso di costruire veniva rilasciato in data 11.03.2010 - prot. n.3366.

(all. 09 – PdC in sanatoria n. 1066 rilasciato l'11.03.2010 + allegati ed elaborati grafici)

## 7.2 Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in sanatoria n. 1066 dell'11.03.2010.

In particolare:

- la porta d'accesso alla camera da letto è stata spostata in posizione diversa rispetto a quanto indicato nei disegni allegati alla P.E.;

- è stata modificata la posizione dell'angolo cottura, realizzato all'interno del soggiorno/pranzo e non nella nicchia prospiciente l'accesso al bagno, come rappresentato in planimetria;
- è stata demolita porzione di tavolato interno e serramento, precedentemente posti a separazione tra il vano antibagno ed il bagno;
- nella camera da letto è stata realizzato soppalco con struttura in ferro e rivestimento esterno in legno di superficie pari alle dimensioni della camera medesima.

Per una corretta rappresentazione del bene si rimanda a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene fatto salvo una errata rappresentazione grafica delle porte di accesso all'antibagno e al bagno; come meglio precisato al successivo paragrafo 7.3 della relazione stima.

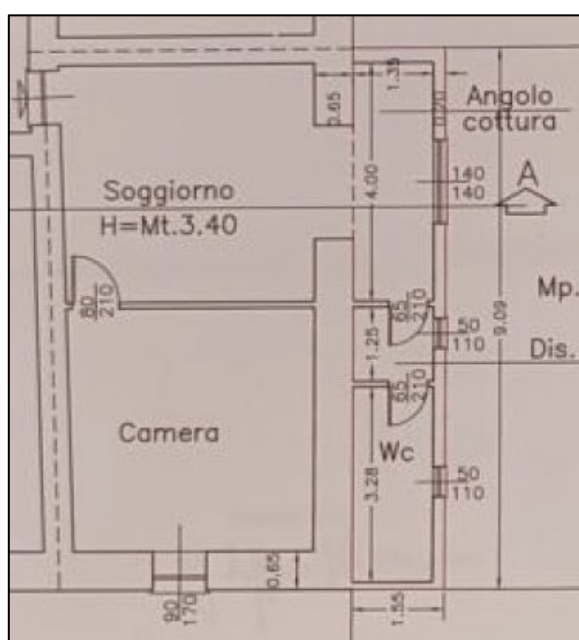


Fig. 1 – Planimetria allegata al PdC in sanat. 11.3.2010

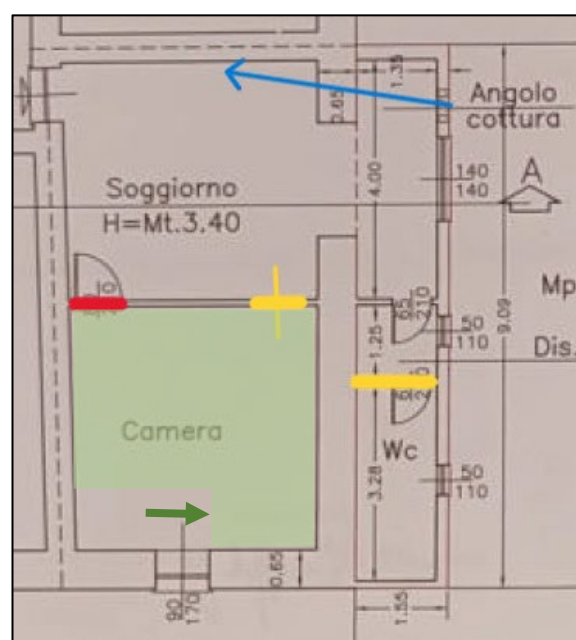


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 15.04.2025

➡ Accesso al soppalco    ■ Area soppalco

Le difformità rilevate sono **Regolarizzabili mediante:**

- In merito alla demolizione della porzione di tavolato interno e della porta posta in precedenza a separazione tra il vano antibagno ed il bagno è da prevedersene il ripristino in quanto, in base alla vigente normativa, il locale bagno non può essere direttamente accessibile dai locali soggiorno o cucina.

Il costo per la realizzazione delle spallette murarie e la posa della nuova porta interna al fine di ripristinare il vano antibagno, si stima un importo pari ad **Euro 800,00** circa.

- Per quanto attiene alla realizzazione del soppalco all'interno della camera da letto, la scrivente premette che, da rilievo metrico effettuato nel corso del sopralluogo, l'altezza del locale sottostante il

soppalco risulta pari a 1.92 mt. circa mentre l'altezza tra il piano di calpestio del soppalco e soffitto della camera risulta pari a 1.94 mt. circa.

Le altezze rilevate risulterebbero in contrasto con la vigente normativa edilizia; l'art. 99 - Comma 1 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano precisa, infatti, che *"L'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,10; la medesima altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali. Con tali caratteristiche la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato"*.

A parere della scrivente è da prevedersi la messa in pristino dei luoghi mediante rimozione del soppalco, i cui costi si stimano in importo pari ad **Euro 700,00**

- È infine da prevedere presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.200,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di **Euro 1.000,00** fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

**Costo e oneri totali stimati per la regolarizzazione edilizia: Euro 3.700,00 circa.**

### 7.3 Conformità catastale

Fatte salve le opere edilizie previste al precedente paragrafo 7.2 della relazione di stima, l'immobile oggetto della presente è da considerarsi sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 14.11.2013, tuttavia, a parere della scrivente, è da prevedere presentazione di DOCFA per migliore identificazione in quanto le porte di accesso all'antibagno e al bagno dell'unità immobiliare sono rappresentate in modo errato dal punto di vista grafico.

**Regolarizzabile mediante:**

**DOCFA** per migliore identificazione + diritti: **Euro 750,00**

## 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 dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	58,47	100%	58,47
		<b>58,47</b>		<b>58,47</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 - STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altre proprietà considerati alla mezzaria.

La sottoscritta, 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 sintetico-comparativo che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando anche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine, si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.

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

### 9.2 Fonti di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2024 – Comune di Cornaredo – Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - Codice zona: B1 – Microzona 0

Quotazioni di abitazioni di tipo economico stato normale:

valore di compravendita da € 1.300,00/mq. a € 1.650,00/mq;

Quotazioni di abitazioni di tipo economico stato ottimo:

valore di compravendita da € 1.700,00/mq. a € 2.000,00/mq.

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

### 9.3 Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/3	58,47	€ 1.850,00	€ 108.169,50
				<b>€ 108.169,50</b>

### 9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica adeguamento della stima in detrazione del 5% come da prassi, dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• <b>VALORE LOTTO</b>	€ 108.169,50
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.408,48
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.450,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	-€ 345,51
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	<b>€ 97.965,52</b>

**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.

## 10 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

## 11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

La sottoscritta Arch. Flavia Maria Buonaiuto dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore

Procedente a mezzo PEC o mediante e-mail ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/e-mail.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 10 giugno 2025

I'Esperto Nominato  
**arch. Flavia Maria Buonaiuto**

### **ALLEGATI**

ALLEGATO Fotografie

all. 01 - Visura storica per subalterno;

all. 02 - Planimetria catastale;

all. 03 - Estratto di mappa;

all. 04 - Comunicazione agenzia delle entrate;

all. 05 - Certificazione notarile in atti;

all. 06 - Atto di provenienza + APE;

all. 07 - Ispezioni ipotecarie sul nominativo della debitrice e sull'immobile;

all. 08 - Comunicazione amministratore - Spese insolute;

all. 09 - PdC in sanatoria n. 1066 rilasciato l'11.03.2010 + allegati ed elaborati grafici.