

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 598 /2023

Giudice delle Esecuzioni: **dr. Carlo Stefano BOERCI**

RELAZIONE DI STIMA **all 6 copia per pubblicazione**
LOTTO UNICO: **piena proprietà di appartamento e box**
in Casorezzo (MI)



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A Bene in Casorezzo via Papini n. 26

Categoria: A/2 [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 4 particella 744, subalterno 4,

Corpo B Bene in Casorezzo via Papini n. 28

Categoria: C/6 [autorimessa]

Dati Catastali: foglio 4 particella 744, subalterno 6 graffato con particella 747

Stato occupativo

al sopralluogo occupato con titolo

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

no

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 179.000,00

LOTTO UNICO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

.1. Descrizione del bene

In Comune di Casorezzo (MI) via Papini nn. 26 e 28, a parte di palazzina di quattro unità abitative denominata 'Residenza Ciclamino', appartamento al piano primo e sottotetto con al piano primo ampio soggiorno/cucina, servizio e due balconi; nel sottotetto ampio locale indiviso e un locale piccolo, entrambi senza permanenza di persone e destinati abusivamente a camera e servizio.

.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

libero di stato da atto di provenienza (Regime: bene personale)

Eventuali comproprietari: nessuno

.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 7)

Intestati:

Proprietà per 1/1

dati identificativi: **Foglio: 4 Particella: 744 Sub.: 4**

dati classamento:

cat. A/2 classe 6 consistenza 4 vani Sup. cat. Totale: 80 m² escluse aree scoperte: 70 m²
R.C. Euro 433,82

Indirizzo: VIA PAPINI n. 26 Piano 1-2;

Partita: -

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 27/04/2006 Pratica n. MI0266837 in atti dal 27/04/2006
- Il bene origina dal foglio 4 particella 680 (Mod.3/SPC n.834033 del 15 /12/ 2005)

Mappali Terreni Correlati: Foglio 4 - Particella 744

Scheda catastale: del 27/04/2006, prot. n. MI0266837

.4. Coerenze

Confini, da nord in senso orario

al primo piano: unità al mappale n.744 sub.5, prospetto su area comune, tratto di scala in comune con unità al mappale n.744 sub.2, prospetto su mappale n.744 sub.2, prospetto

su unità al mappale n.745;

al secondo piano (sottotetto): unità al mappale n.744 sub.5, prospetto su area comune, prospetto su unità al mappale n.744 sub.2, prospetto su unità al mappale n.745

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

- nessuna

CORPO B

.1. Descrizione del bene

In Comune di Casorezzo (MI) via Papini n. 28, al piano seminterrato box doppio pertinenziale e giardinetto in uso esclusivo.

.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

Eventuali comproprietari: nessuno

.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 7)

Intestati:



Proprietà per 1/1

dati identificativi: **Foglio: 4 Particella: 744 Sub.: 6**

graffato con Foglio: 4 Particella: 747

dati classamento:

cat. C/6 classe 2 consistenza 24 mq Sup. cat. Totale: 30 m² R.C. Euro 61,97

Indirizzo: VIA PAPINI n. 28 Piano S1;

Partita: --

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 27/04/2006 Pratica n. MI0266837 in atti dal 27/04/2006
- Il bene origina dal foglio 4 particella 680 (Mod.3/SPC n.834033 del 15 /12/ 2005)

Mappali Terreni Correlati: Foglio 4- Particella 744 e Particella 747

Scheda catastale: del 27/04/2006, prot. n. MI0266837

.4. Coerenze

Da nord in senso orario, del box e dell'area a giardino, a corpo: mappale n.745, box al

mappale n.744 sub.7, spazio di manovra comune, mappale n.743.

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

- nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Casorezzo

Fascia/zona: centrale

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: ville

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: scuole a circa 900 mt, impianti sportivi a circa 850 mt, supermercato coop a circa 1200 mt

Principali collegamenti pubblici: sul territorio comunale transitano autolinee da/per Milano – Molino Dorino, Busto Garolfo, Busto Arsizio, Legnano, Parabiago ecc. Le fermate distano circa 1500 mt. L'accesso all'autostrada A4 dista circa 4,5 km

.2. Caratteristiche descrittive esterne / dello stabile

Unità immobiliare a parte di palazzina di quattro unità abitative denominata 'Residenza Ciclamino', composto da due piani fuori terra oltre sottotetto e piano interrato.

- struttura: c.a.;
- copertura: a falde rivestita in laterizio;
- facciate: finitura con rivestimento in mattoni e/o intonaco;
- accesso: da strada su vialetto condominiale;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- citofono: presente;
- riscaldamento: autonomo;
- condizioni generali dello stabile: ottime.

CORPO A

.1. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento su due livelli (piano primo e sottotetto) collegati internamente con scala retta, composto al primo piano da soggiorno doppio con zona cottura a vista, bagno, terrazzo (da cui si accede) e balcone; al piano sottotetto da ampio locale indiviso e altro locale piccolo. I locali al piano sottotetto nella documentazione edilizia e catastale sono 'senza permanenza di persone', in fatto i due ambienti sono destinati a camera e bagno.

- accesso: da scala esterna e terrazzo;

- esposizione: tripla. Al primo piano a sud-ovest terrazzo e soggiorno, a nord-est balcone e soggiorno, a sud-est il bagno. Al piano sottotetto a sud-ovest, nord-est e sud-est il locale indiviso, a sud-est il bagno.
- pareti: rifinite al civile e tinteggiate ad eccezione dei bagni, della zona cucina e di alcune altre porzioni di muro dove sono presenti rivestimenti in ceramica o in pietra artificiale;
- pavimenti: rivestimento in ceramica al primo piano e nei bagni, in parquet nel sottotetto;
- serramenti esterni: in legno con vetro doppio, al primo piano oscurati da persiane in legno a battente, presenti zanzariere;
- serramenti interni: porte in legno tamburato basculanti;
- imp. citofonico: presente videocitofono al piano primo e citofono al piano sottotetto;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo, corpi scaldanti caloriferi in alluminio;
- servizio igienico: presenti n. 2 bagni completi finestrati, al primo piano con vaso, bidet, lavabo a colonna, doccia e predisposizione per la lavatrice; nel sottotetto bagno abusivo con vaso, bidet, lavabo da appoggio, vasca da bagno;
- impianto di condizionamento: assente;
- portoncino di ingresso: blindato;
- altezza dei locali: piano primo m. 2,70, piano sottotetto minimo m. 0,75 massimo m. 2,95 circa;
- condizioni generali: ottime. Nell'appartamento sono state apportate manutenzioni ordinarie alle finiture interne nel 2017;

CORPO B box e giardinetto

Al piano seminterrato box doppio di pertinenza dell'appartamento, con accesso da rampa a cielo aperto e sviluppo longitudinale. In una porzione del box è presente un soprapalco con struttura in ferro, assito in pannelli di legno e altezza di circa 1,5 m., utilizzato come deposito.

Il retro del box da accesso ad un giardinetto identificato al map. 747, occupato per la metà della superficie da un capanno posto a ridosso del recinto di confine. Il capanno ha struttura in alluminio, copertura in assito di legno e altezza interna di m. 2,50. Il capanno è abusivo. La porzione di giardino scoperta è stata ricoperta con un tappeto verde sintetico.

- pareti: al rustico (mattoni in gasbeton);
- pavimenti: in mattonelle di cemento;
- saracinesca: in lamiera zincata con apertura manuale;
- altezza dei locali: variabile, altezza massima m. 3,15 circa, sotto saracinesca circa m. 2,10 circa;
- dimensioni: circa m. 2,80x8,60;
- impianti: presente n. 1 punto luce e n. 1 presa elettrica;
- condizioni generali: buone.

.2. Breve descrizione della zona

Si tratta di una zona residenziale tranquilla, composta per lo più da ville o piccoli condomini alti non più di due piani. La zona è posta al margine sud-ovest dell'abitato, al confine con le aree agricole.

.3. Certificazioni energetiche:

L'unità immobiliare non è censita al catasto energetico (certificato assente) alla data del 01/10/2024.

.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Certificazioni di legge allegate alla domanda di abitabilità del 2006

.5. Certificazioni di idoneità statica

Presente il Certificato di collaudo statico, allegato alla documentazione edilizia

3 STATO OCCUPATIVO

.1. Detenzione del bene

Sopralluogo congiunto con il custode nominato effettuato in data 10/09/2024, l'immobile risultava occupato in virtù di contratto di locazione registrato ma terminato.

.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi i proprietari quali dante causa, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate registrata con numero 159310 e data 16/05/2024, in quanto la locazione del tipo 4+4 stipulata in data 22/03/2017 e registrata in data 29/03/2017 serie 3T n. 1200 con durata dal 15/04/2017 al 14/04/2021 (importo locazione euro 4.800,00), da quanto comunicato dall'Agenzia delle Entrate con prot. n. 308349 e data 20/09/2024 risulta terminata il 14/04/2021.

4 PROVENIENZA (all. 2)

.1. Attuali proprietari

In forza di **compravendita** atto in autentica › Repertorio
37472/5959 del 20/07/2007 trascritto a Pavia in data 03/08/2007 - Registro Particolare 11407
Registro Generale 19783
Contro [REDACTED]

.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il terreno su cui sorge il bene, identificato al foglio 4 particella 680, era di proprietà del [REDACTED], in forza di compravendita in autentica il Busto Arsizio, Repertorio 9623, del
27/12/2002 trascritto a Pavia in data 02/03/2004 - Registro Particolare 2244 Registro
Generale 3778
- Con atto a rogito in data 18/02/2004 rep.
33833/4209, trascritto a Pavia il 02/03/2004 ai nn. Registro Particolare 2244 Registro Ge-
nerale 3778 il [REDACTED] ha venduto a

- [REDACTED] - S.A.S. con sede in Parabiago, il terreno identificato al foglio 4 particella 680, su cui saranno edificati i beni oggetto di procedura

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dalla relazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Pavia per immobile (elenco sintetico per immobile con restrizioni e stampa note) nelle date del 01 e 05/10/2024 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- **Misure Penali**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
 - Convenzione urbanistica e edilizia, relativa ai lotti inseriti nel piano di lottizzazione "Treb-
bia", dei quali fa parte l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare in oggetto
e il cui iter si è concluso con l'approvazione definitiva intervenuta con deliberazione del
Consiglio Comunale in data 30/09/2002 n.37, Convenzione stipulata col Comune di
Casorezzo con atto in data 20/12/2002 n.1215 di repertorio a rogito Dr. Antonino Russo
Segretario Comunale, registrato a Magenta il 9 Gennaio 2003 al n.21 serie 1 e trascritto
a Pavia in data 04/03/2003 - Registro Particolare 2439 Registro Generale 4734.

Grava, tra gli altri, sul foglio 4 particella 680 originario dei beni per cui causa
 - Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, cessione volumetrica. Atto in autentica dot.
CIRILLO ORESTE Notaio in Parabiago Repertorio 12092/7346 del 17/02/2004 trascritto a
Pavia in data 26/02/2004 - Registro Particolare 2090 Registro Generale 3528
 - Atto di identificazione catastale, Atto in autentica dot. CIRILLO ORESTE Notaio in
Parabiago Repertorio 15377 del 13/06/2005 trascritto a Pavia in data 06/12/2005 -
Registro Particolare 15003 Registro Generale 31082
 - Rettifica trascritto a Pavia in data 20/02/2006 - Registro Particolare 2499 Registro
Generale 4536

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

Ipoteca volontaria iscritta a Pavia il 03/08/2007 - Registro Particolare 11407 Registro Gene-
rale 19783, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio FERRE
CARLO in data 20/07/2007 rep. 37472/5959

a favore Banca di Legnano SpA con sede in Legnano
contro il debitore esecutato

Importo ipoteca € 262.500,00 di cui € 175.000,00 di capitale, durata anni 15

Grava sull'intero dei beni per cui causa

Ipoteca legale iscritta a Pavia il 25/03/2010 - Registro Particolare 1288 Registro Generale 5687 derivante da EQUITALIA ESATRI S.P.A. - A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 in data 18/03/2010 rep. 6132/68

contro il debitore esecutato

Importo ipoteca € 39.760,98 di cui € 19.880,49 di capitale

Grava sull'intero del Foglio 4 Particella 744 Subalterni 4 e 6 (non grava sul Foglio 4 Particella 747)

Ipoteca legale iscritta a Pavia il 07/02/2011 - Registro Particolare 385 Registro Generale 1944 derivante da EQUITALIA ESATRI S.P.A. - A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 in data 28/01/2011 rep. 224/68

contro il debitore esecutato

Importo ipoteca € 39.760,98 di cui € 19.880,49 di capitale

Grava sull'intero del Foglio 4 Particella 744 Subalterno 4

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 06/11/2023 rep. 15665 trascritto il 24/11/2023 - Registro Particolare 15060 Registro Generale 21818, contro il debitore esecutato, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di RED SEA SPV SRL sede di Conegliano (TV)

- **Altre trascrizioni**

nessuna

.3. Eventuali note/osservazioni

- nessuna

6 CONDOMINIO

Non è presente un amministratore condominiale, i condomini gestiscono direttamente le spese comuni accordandosi (fornitura elettrica delle parti comuni, vialetto, cancello ecc.).

Millesimi di proprietà di pertinenza dell'immobile pignorato (si riporta come da atto di compravendita): appartamento 250/1000

Regolamento di condominio allegato all'atto a firma notaio Carlo Ferè Repertorio n.33833/4209 del 18 /02/ 2004

.1. **Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile: non rilevate

Spese condominiali non pagate: –

Eventuali spese straordinarie deliberate e non scadute: –

Cause in corso: nessuna segnalata

Eventuali problematiche ulteriori: nessuna segnalata

Si evidenzia 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.

.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si riporta dall'atto di provenienza:

- 1) Sul lato del fabbricato prospiciente la via G.Papini non è consentito installare tende parasole; sugli altri lati queste potranno essere installate, purchè siano tutte del tipo e del colore stabiliti d'accordo fra tutti i proprietari.
- 2) Dovrà essere consentito l'accesso alle singole unità immobiliari nel caso si rendessero necessari interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria sulle parti comuni (quali fognature, pozzi di ispezione, reti tecnologiche, ecc.).
- 3) Nei vani al secondo piano delle unità immobiliari ai subalterni 4 e 5 del mappale n.744 dovrà essere garantito l'accesso al tetto dell'intero fabbricato per eventuali ispezioni e per l'esecuzione dei lavori di manutenzione alla copertura, alle gronde, alle antenne televisive, ai comignoli, agli esalatori di fumi e vapori e a quant'altro ivi collocato.
- 4) Le aree nude di mappali n.745 e n.746 dovranno essere mantenute dai rispettivi proprietari a giardino in modo decoroso e piantumate con essenze arboree compatibili con il decoro dell'intero complesso; la separazione tra le varie unità dovrà essere effettuata unicamente a mezzo di siepi o cespugli, eventualmente con interposta rete metallica, mantenute ad altezza uniforme e non superiore, in ogni caso, a metri 1,80 (uno virgola ottanta) dal terreno.

.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile ma adattabile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata a mezzo pec richiesta di accesso atti edilizi agli uffici preposti del Comune in data 20/08/2024, in data 24/09/2024 è stato effettuato l'accesso.

.1. Pratiche edilizie :

- Concessione Edilizia n. 12/2004 del 06/04/2004 prot. n. 1819 del 19/02/2004
 - Denuncia di inizio Attività n. 30/2006 prot. 4107 del 19/04/2006 (variante in corso d'opera)

Domanda di Certificato di Agibilità in data 31/05/2006, prot. n. 5429. Nel fascicolo edilizio conservato dal Comune non sono state rinvenute ulteriori comunicazioni, l'agibilità è quindi attestata per silenzio assenso.

.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme agli atti di fabbrica.

Abusi.

Corpo A)

- a) Nella pratica edilizia i locali nel sottotetto sono destinati a sgombero, in fatto sono destinati a camera da letto e bagno.
- b) Al primo piano è stato parzialmente demolito il muro di separazione tra la zona cottura

e il locale adiacente ed è stato chiuso l'accesso dal disimpegno di ingresso, di conseguenza è stata realizzata un'unica ampia zona giorno con aree pranzo/cottura/soggiorno ed è stata rimossa la camera da letto. Inoltre è stato realizzato un piccolo setto non portante al piano sottotetto a ridosso della scala.

Corpo B)

- c) Nel giardino contiguo al box (part. 747) una porzione dell'area scoperta di circa 15 mq è stata chiusa con una struttura in metallo e legno
- d) Presenza di soppalco non praticabile

Sanabili mediante:

- a) Ripristino della funzione originaria, rimozione dei sanitari e dei caloriferi.
- b) Ripristino oppure presentazione di una pratica edilizia in sanatoria previo incarico ad un tecnico abilitato. Nel secondo caso l'appartamento viene trasformato in un monolocale, tenuto conto che gli ambienti al piano superiore non sono abitabili.
- c) Ripristino con rimozione della struttura in alluminio e legno.
- d) Ripristino oppure presentazione di una pratica edilizia in sanatoria previo incarico ad un tecnico abilitato.

Costi stimati:

- a) per il ripristino approssimativamente 400,00 euro,
- b) per la sanatoria per l'appartamento e il box, approssimativamente euro 2.000,00 comprensivi di incarico ad un tecnico abilitato e sanzione da corrispondere al Comune.
- c) per il ripristino approssimativamente 800,00 euro,

.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale depositata.

Le difformità rilevate sono le medesime elencate al punto precedente.

Sono regolarizzabili mediante: in caso di ripristino non è necessario intervenire sulla pratica catastale, in caso di sanatoria la planimetria andrà aggiornata previo incarico ad un tecnico abilitato.

Costi stimati: per l'aggiornamento della pratica catastale circa euro 500.00

8 CONSISTENZA

.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 UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

CORPO A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	53,6	100%	53,6
balcone	mq.	5,5	30%	1,7
terrazzo fino a mq 25	mq.	25,0	30%	7,5
terrazzo sup eccedente ai 25 mq		5,0	10%	0,5
sottotetto collegato con h > m. 1,5	mq.	38,0	50%	19,0
		127,1 mq. lordi		82 mq. commerciali

CORPO B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	26,7	100%	26,7
giardinetto	mq.	28	10%	2,8
		54,7 mq. lordi		30 mq. commerciali

9 STIMA**.1. Criterio di stima**

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.

Si tiene quindi conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite
- per confronto: siti delle agenzie immobiliari e Pubblicità immobiliari dal Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (aste giudiziarie)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Casorezzo

Fascia/Zona: B1/Centrale/CENTRO URBANO

Abitazioni civili stato cons. normale prezzo min. 1.200 / prezzo max. 1.450 (Euro/mq)

Abitazioni civili stato cons. ottimo prezzo min. 1.500 / prezzo max. 1.950 (Euro/mq)

Ville-villini stato cons. ottimo prezzo min. 1.550 / prezzo max. 1.900 (Euro/mq)

Box stato cons. normale prezzo min. 700 / prezzo max. 1.000 (Euro/mq)

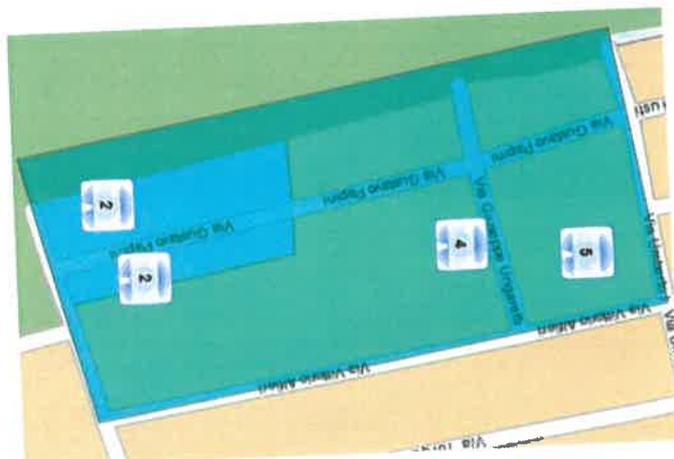
.3. Valutazione LOTTO UNICO

Si acquisiscono i valori relativi a compravendite in zona.

L'Agenzia delle Entrate pubblica i *valori dichiarati nelle compravendite*, ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate tra gennaio 2020 e giugno 2024. Per tutelare la privacy vengono pubblicati per ciascuna compravendita approssimativamente la zona urbana di collocazione dell'immobile, il numero di unità immobiliari, la destinazione catastale e la consistenza, la quota trasferita e l'importo dichiarato della transazione.

Nel lotto urbano entro cui ricade l'immobile, delimitato dalle vie Alfieri – Umberto I – Giordano Bruno e Papini, sono state rilevate n. 8 compravendite per complessivi n. 13 immobili.

Valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate, per compravendite tra ottobre 2021 e giugno 2024 (ultimi dati disponibili). Indagine effettuata entro l'isolato delimitato dalle vie Alfieri – Umberto I – Giordano Bruno e Papini					
data	cat	sup mq	prezzo	prezzo complessivo	€/mq appart
ott-21	C6	24	15000	170000	
	A3	89	155000		
ago-22	A7	152	315000	330000	2.072 €
	C6	32	15000		
nov-22	A3	119	130000	130000	1.092 €
mag-23	A3	121	114000	234000	942 €
lug-23	A3	94	120000	140000	1.277 €
	C6	41	20000		
gen-24	A2	156	210000	225000	1.346 €
	C6	24	15000		
apr-24	A2	83	137000	155000	1.651 €
	C6	37	18000		
mag-23	C6	13	13000	13000	
media					1.446 €
media esclusi più alto e più basso					1.421 €
* nelle compravendite con box e appartamento il prezzo del box è stato attribuito dalla scrivente sulla base di altre compravendite, per potere determinare quello dell'appartamento					



Tenuto conto che il divario nel prezzo rilevato tra le diverse compravendite è significativo si effettua un'ulteriore ricerca sulle singole compravendite verificando le caratteristiche comparabili. Sono state rilevati diversi atti tra il 2023 e il 2024 e si osserva quindi la presenza di un mercato attivo. Quindi sono state selezionate tre compravendite relative a immobili situati nella stessa via e con caratteristiche analoghe (per quanto osservabile esternamente). I risultati però sono di nuovo molto disomogenei e tra le tre compravendite si seleziona quella più simile (caratteristiche della palazzina, presenza di ampi spazi senza permanenza di persone collegati internamente ecc). In base alla comparazione di cui alla tabella sotto riportata, si determina quindi un valore di stima per il solo appartamento di euro 177.118,00 e per il box di euro 15.000,00. Il valore calcolato è molto simile al prezzo di compravendita dello stesso immobile riportato nell'atto del 2007 e, tenuto conto delle migliorie apportate nel 2017 e rilevato che dalle rilevazioni dell'OMI i prezzi dal 2007 hanno avuto oscillazioni minime, si conferma il valore più calcolato.

MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 0,10%

N°	Descrizione	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	C) via Papini appartamento con box. Appartamento al piano terra con al piano seminterrato ampia cantina direttamente collegata all'appartamento. Manutenzione str. nel 2020 (da catasto) Si sottrae dal prezzo di vendita quello del box stimato in € 15.000,00	
Dati del contratto			
2	Prezzo di vendita	190.000,00 €	
3	Data del contratto	17/07/2023	08/10/2024
4	Differenziale [in mesi]	-15	
5	Prezzo marginale	-15,83 €	
6	Prezzo della caratteristica	237,45 €	
Superfici			
7	Superficie commerciale [m ²]	105,00	82,00
8	Differenziale	-23,00	
9	Prezzo al m ² Superficie	1.809,52 €	
10	Prezzo marginale Superficie	1.809,52 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-41.618,96 €	
Livello di piano			
12	Piano	Terra- seminterrato	Primo-secondo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	1
15	Differenziale	1,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,150	
18	Prezzo marginale	28.500,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	28.500,00 €	
Risultati			
20	Prezzo corretto	177.118,49 €	
21	Prezzo corretto unitario al m ²	1.686,84 €	
22	Prezzo corretto medio	177.118,49 €	

Divergenza: 0,00%
 Valore stimato (Media prezzi corretti): 177.118,49 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): 177.118,00 €

Si valutano quindi appartamento e box a corpo euro 192.000,00

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.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore Complessivo
Appartamento	A2	82,0	
Box	C6	30,0	
			€ 192.000

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	€ 192.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 9.600,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.700,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 178.700,00
arrotondato	€ 179.000,00
 Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	 € 150.000,00

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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione di 4.800 euro/anno risulta basso rispetto alle caratteristiche dei beni stimati, ma ricade nei valori minimi di mercato riportati nella tabella che segue (valori OMI per reddito €/mq al mese):

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	4,0	5,5
Abitazioni civili	Ottimo	5,6	7,7
Box	Normale	2,7	3,9
Capannoni tipici	Normale	2,3	3,5
Laboratori	Normale	2,8	4,5
Magazzini	Normale	2,5	3,0
Negozi	Normale	5,1	7,5
Uffici	Ottimo	5,0	6,3
Ville e villini	Normale	3,6	5,2
Ville e villini	Ottimo	5,3	7,0

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

Immobile occupato in virtù di contratto d'affitto registrato ma scaduto

ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC/email e all'esecutato a mezzo e-mail (come da lui stesso richiesto).

La presente relazione si compone di 15 pagine oltre copertina e allegati

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.

Con ossequio.

Milano li: 13/10/2024

I'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco