

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 916/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.ROBERTO ANGELINI**

Custode giudiziario: **DOTT.LUIGI MARIO MEAZZA**

RELAZIONE DI STIMA **PRIVACY**  
APPARTAMENTO VIA BRERA 24 CORNAREDO (MI)



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

[f.bavestrelli@gmail.com](mailto:f.bavestrelli@gmail.com)-[bavestrelli.6129@oamilano.it](mailto:bavestrelli.6129@oamilano.it)

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Bene in CORNAREDO (MI) Via Brera 24

Categoria: A/3 – abitazione civile

Dati Catastali: foglio 9, particella 412, subalterno 20

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

### Contratti di locazione in essere

no

### Comproprietari

no

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero intero: € 64.000,00

\*da occupato: €

### Giudizio di divisione

### Criticità da segnalare

*Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.*

LOTTO 001  
APPARTAMENTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

**CORPO: A**

**1.1. Descrizione dei beni**

Appartamento sito al piano quarto, composto da due locali oltre bagno.

**1.2. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cornaredo come segue:**

(allegati 1,2,3,4,)

**CORPO: A**

Intestati: xxx

Proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 9, particella 412, subalterno 20

dati classamento: categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq.44, escluse aree scoperte mq.41, rendita €219,49.

Indirizzo: Via Brera 24- Piano 4

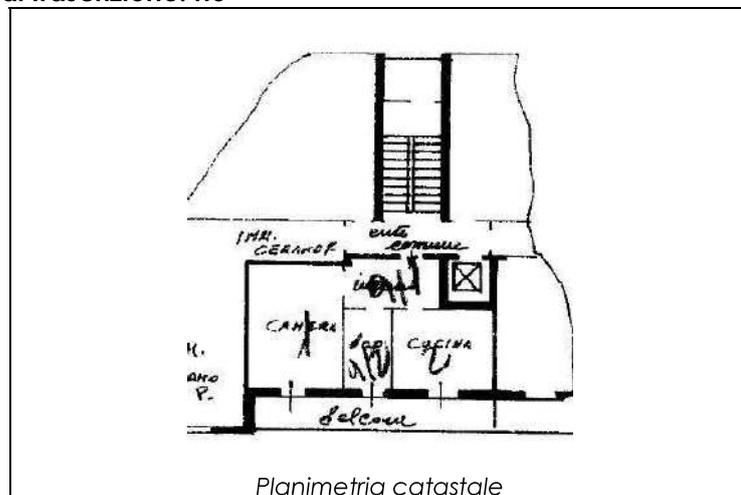
Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Coerenze (come da atto provenienza allegato):**

I confini sono: via Brera, proprietà di terzi, enti comuni, proprietà di terzi.

**1.3. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: no**



## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di CORNAREDO

Fascia/zona: semicentrale

Destinazione: mista

Tipologia prevalente: residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, polo diagnostico Montesanto, Il melograno centro Polivalente anziani, Ufficio postale, Parco Pubblico, scuola media statale Curiel, Palestra, Oratorio San Giovanni Bosco.

Principali collegamenti pubblici: linea autobus 431

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Fabbricato di 9 piani fuori terra + piano seminterrato con cortile interno e dotato di ascensore.

- Facciate: intonaco + rivestimento mattoncini
- Accesso: porta in alluminio verniciato e cristallo
- Citofono: audio
- Ascensore: si
- Pavimentazione atrio: marmo
- Vano scala: scalini rivestiti in marmo- parapetti in ferro
- Riscaldamento centralizzato con termosifoni
- Oscuranti: tapparelle
- condizioni generali esterne fabbricato: normali
- condizioni generali parti comuni interne del fabbricato: buone

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

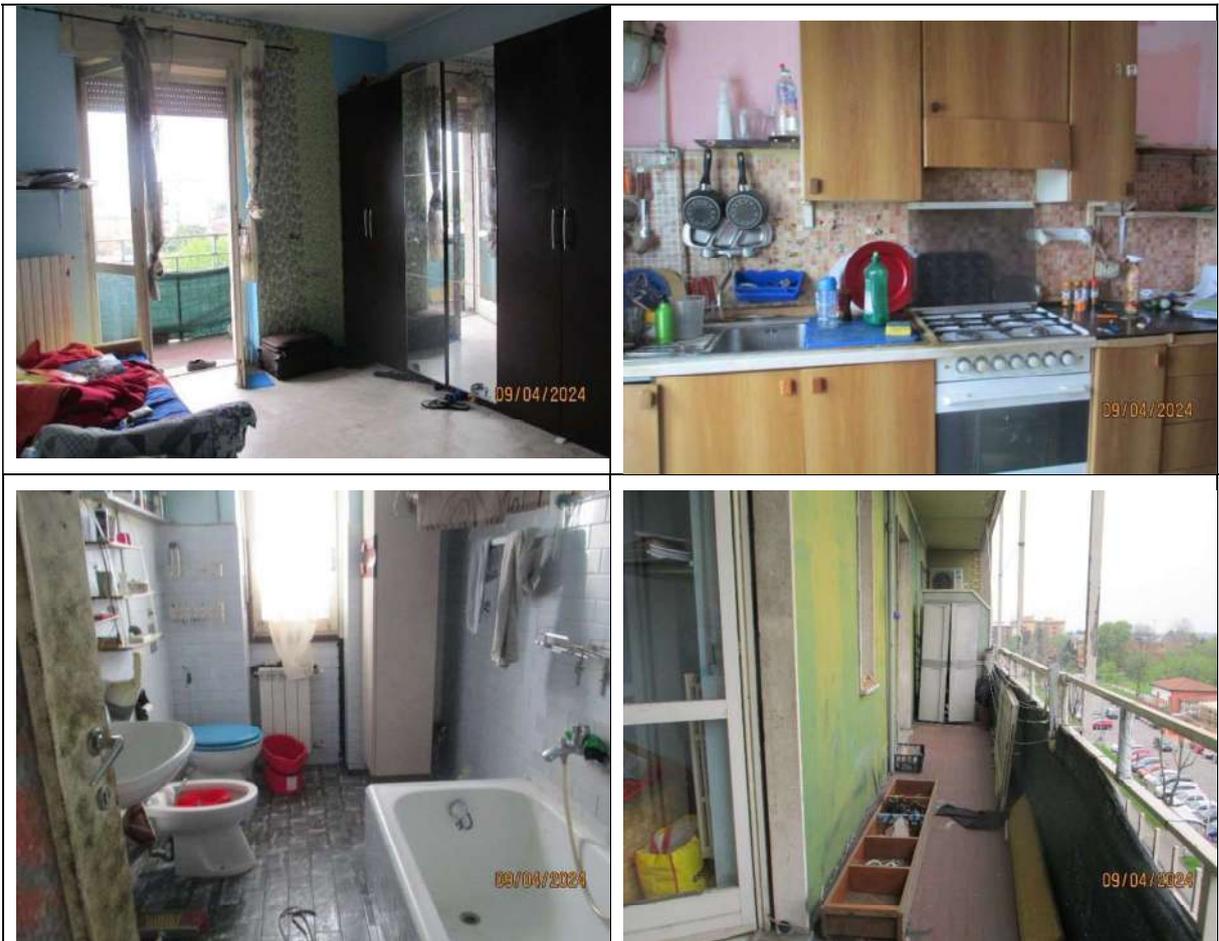
Appartamento di un locale più servizi così composto: ingresso, camera bagno finestrato, cucina abitabile, balcone.

Il 9.04.24 il sopralluogo è avvenuto attraverso accesso forzato.

Di seguito si elencano le principali caratteristiche dell'appartamento:

- Pareti interne: imbiancate sommariamente
- Pavimentazioni: lastre marmo, bagno piastrelle
- Rivestimenti bagno e parete attrezzata cucina: piastrelle
- Serramenti: legno e vetro singolo
- Acqua calda sanitaria: non è presente scaldabagno
- Impianto gas: presenza di contatore in cucina
- Condizioni generali dell'appartamento: scarse

*\*si segnala che l'esalazione della cappa della cucina risulta collegata, in modo irregolare, all'esalazione dello scaldabagno ora rimosso; pertanto deve essere ripristinato un allacciamento corretto ed inoltre deve essere verificato che il contatore del gas, presente nel locale cucina, sia funzionante e a norma.*



**2.4. Breve descrizione della zona**

Zona semi-centrale prevalentemente residenziale con parco pubblico contiguo

**2.5. Certificazioni energetiche**

Nell'atto di provenienza il Notaio riferisce: "si allega al presente atto sotto la lettera " B" l'Attestato di Certificazione Energetica redatto dall'architetto xxx, iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano al numero 13573 ed all'Albo dei Certificatori accreditati della Regione Lombardia al n. 8301, asseverato dal Comune di Cornaredo in data 4 maggio 2010" pertanto la Certificazione energetica è scaduta nel 2020.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non reperito

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non reperita

**3. STATO OCCUPATIVO**

**3.1. Defenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato l'9.04.2024 alla presenza del Custode Giudiziario l'immobile risultava libero.

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

A fronte della richiesta della scrivente l'Agenzia delle Entrate ha inviato la seguente comunicazione: (all. 5-6) in relazione alla richiesta in oggetto segnaliamo che da interrogazione in anagrafe tributaria risulta un contratto di locazione intestato al xxx, in qualità di dante causa, per il quale a sistema non sono presenti i dati catastali dell'immobile.

Indichiamo gli estremi: ufficio di Milano 3 anno 2010 serie 3 numero 5539, registrato il 28/10/2010 e concluso per scadenza naturale al 18/05/2014.

Se necessaria la copia del contratto deve essere richiesta all'ufficio di registrazione.

La scrivente in data 14.03.2024 ha inviato richiesta all'Agenzia delle Entrate Milano 3 del contratto citato -allegato 12-

#### 4. PROVENIENZA

##### 4.1. Attuali proprietari

xxx

Proprietà 1/1

dal 07.05.2010 ad oggi

In forza di atto di compravendita xxx

##### 4.2. Precedenti proprietari

xxx

dal 01.06.1995 al 07.05.2010

In forza di atto compravendita Notaio xxx

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla Certificazione Notarile in atti implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile (**all. 7**) alla data del 10.04.2024 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

.....

- **Misure Penali**

.....

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

.....

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** stipulata da xxx derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore xxx contro **xxxx** Capitale €118.000- ipoteca €212.400- durata 30 anni.

- **Pignoramenti**

Pignoramento stipulato da xxx contro **xxx** a favore di **xxx**

##### 5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

#### 6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da xxx che a seguito delle informazioni richieste ha inviato comunicazione (**all.8**) da cui sono state tratte le informazioni qui di seguito riportate:

MILLESIMI PROPRIETA' 19,93

MILLESIMI RISCALDAMENTO 18,81

MILLESIMI ASCENSORE 19

##### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile:

- dell'anno in corso - a Preventivo Gestione 2023/2024 - € 2.673,28
- dell'anno solare precedente - Consuntivo Gestione 2022/2023 - 1.834,62

Eventuali spese straordinarie già deliberate: Non vi sono spese straordinarie condominiali ad oggi deliberate

Il credito del Condominio complessivamente, ad oggi, ammonta ad € 21.673,59.  
Non vi sono procedimenti giudiziari relativi alle parti comuni dell'edificio.

*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 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

.....

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

Zone prevalentemente residenziali (allegato 9 scheda PGT)

Descr. geologica: 2a - Settori con discreta capacità portante e livello della falda mediamente superiore a 6.00 m dal p.c.

Fattibilità geologica: Fattibilità con modeste limitazioni

Classe paesaggistica:2

Sens. paesaggistica: SENSIBILITA' BASSA

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Cornaredo:

La scrivente in data 12.03.24 ha inviato Richiesta accesso atti edilizi prot.6317, e in data 14.03.24 prot.6652 ha integrato la richiesta ha integrato la richiesta.

In data 9.04.24 la scrivente si è recata all'Ufficio Tecnico del Comune di Cornaredo per la visura degli atti di fabbrica e qui di seguito descrive le risultanze (all.10 Pratiche edilizie).

Il fabbricato è stato edificato prima del 1.09.1967.

**Licenza di Costruzione n. 4/1963 del 5.02.1963 - prof. 399/1963- per la costruzione di tre fabbricati di civile abitazione**

**Licenza di Costruzione n. 8647/4/1963 del 24.11.1965 per la modifica dei fabbricati di civile abitazione**

**Autorizzazione di abitabilità** Fabbricato A a decorrere dal 16.02.1967

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava conforme ai contenuti delle tavole allegate alle Licenze edilizie.

### 7.3. Conformità catastale

La planimetria catastale depositata al NCEU in data 29.11.1966 risulta conforme allo stato dei luoghi e ai contenuti delle Licenze Edilizie.

## 8. SUPERFICIE COMMERCIALE

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato in loco dalla scrivente.

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati secondo il **Sistema Italiano di Misurazione** (Codice delle Valutazioni Immobiliari- Tecnoborsa):

le superfici vengono determinate:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%.
- balconi (con vista) 30%.
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile, 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,50, 70%.

*Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:*

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina, 60%.
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%.
- autorimessa/garage, 50%.
- posto auto coperto, 30%.

*Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinentziali sono previsti i seguenti criteri:*

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%.
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
appartamento	42,00	1,00	42,00
balcone	10,00	0,25	2,50
<b>Totale arrotondato</b>			<b>45,00</b>

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta e a tal fine si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;
- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixità funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (rilievo superfici e caratteristiche in data 9.04.24).

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 d'informazione

Offerte di vendita: Immobiliare.it- idealista.it (ricerca effettuata in data 27.04.2024)

Qui di seguito si espongono alcune offerte di vendita estratte dai siti per unità immobiliari nello stesso segmento di mercato e il più possibile simili nelle caratteristiche a quelle da stimare, in questo caso le unità immobiliari sono site nello stesso complesso.

#### **1) bilocale piazza Libertà**

€98.000 mq.60-- piano 1- no ascensore  
stato di manutenzione: da ristrutturare  
con detrazione 10% €/mq.1.470

#### **2) trilocale via dei mille**

€149.000 mq.84-- piano 4 - ascensore  
stato di manutenzione: da ristrutturare  
con detrazione 10% €/mq.1.596

#### **1) bilocale Via San Carlo**

€88.000 mq.45-- piano 2- no ascensore  
stato di manutenzione: buono

con detrazione 10% €/mq. 1.760

le quotazioni rilevate mostrano valori da €/mq. 1.470 a €/mq. 1.760 abbastanza allineati a quelli del seguente listino dell' Agenzia delle Entrate per abitazioni civili in stato normale.

**LISTINO AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2023**

che individua quotazioni per abitazioni civili in stato normale da €/mq.1.550 a €/mq. 1.950.

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: MILANO  
 Comune: CORNAREDO  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO  
 Codice di zona: 91  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	1950	L	5,5	7,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	2000	2600	L	7,6	10	L
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	1700	2000	I	5,4	7,4	I
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1600	L	4,5	5,8	L
Box	NORMALE	800	1250	L	3,5	5,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1950	2450	L	6,9	9	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	1900	L	5,4	6,8	L

**9.3. Valutazione LOTTO 001**

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

- + ubicazione
- + livello di piano
- condizioni di manutenzione scarse
- +condizioni manutenzione parti comuni: buone

**Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti la scrivente ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare descritta nella presente relazione- valutata per la sua attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni verificate all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice sopralluogo visivo nei limiti del mandato ricevuto)con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente- il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:€/mq.1.600,00**

descrizione	Cat. Catast.	sup. comm.	Valore mq.	valore complessivo	valore di diritto e quota (1/2)
appartamento	A/3	45,00	€ 1.600	€ 72.000,00	

<b>Totale</b>	
<b>Arrotondato</b>	<b>€72.000,00</b>

#### 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

<b>VALORE LOTTO 1</b>	<b>€72.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 3.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€4.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€63.900,00
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni libero arrotondato</b>	<b>€64.000,00</b>
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 1 QUOTA 1/2 al netto delle decurtazioni libero arrotondato</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 CONGRUITA CANONE LOCAZIONE

### 11. GIUDIZIO DI DIVISIONE

### 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

no

La sottoscritta Arch. Francesca Bavestrelli 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 posta ordinaria.

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: 27 aprile 2024

I'Esperto Nominato  
Arch. Francesca Bavestrelli

**ALLEGATI:**

- 1) **Visura storica catastale**
- 2) **Estratto di mappa**
- 3) **Planimetria catastale**
- 4) **Atto provenienza**
- 5) **Comunicazione Agenzia Entrate 1**
- 6) **Comunicazione Agenzia delle Entrate 2**
- 7) **Ispezione ipotecaria**
- 8) **Comunicazione Amministratore Condominiale**
- 9) **Scheda PGT**
- 10) **Pratiche edilizie**
- 11) **Rilievo fotografico**
- 12) **Contratto locazione n.5539**
- 13) **stima privacy**