



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
CONDOMINIO DANTE N. 47/49
VIA DANTE ALIGHIERI N. 47/49 IN CORMANO (MI)

intervenuto: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

contro: **OMISSIS**

R.G.E. 1181/2025

Giudice delle Esecuzioni

UDIENZA DEL 06/05/2026 10:00

Custode: avv. OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA – VERSIONE PRIVACY

LOTTO 001 in Cormano (MI), via Dante Alighieri, 47 - piano 1/S1/S2





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Comune di **Cormano (MI), via Dante Alighieri, 47 - piano 1/S1**

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **Foglio: 5 - Particella: 346 - Sub: 8**

Corpo B

Beni in **(MI) Cormano (MI), via Dante Alighieri, 47 - piano 6/S2**

Categoria: **C/2** [Magazzini depositi]

Dati Catastali: **Foglio: 5 - Particella: 344 - Sub: 101**

Stato occupativo

al sopralluogo occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€. 191.714,73**

da occupato: **€. 149.404,55**



LOTTO 001

(Appartamento mq. 81 con cantina + deposito mq. 72)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20032 Cormano (MI), via Dante Alighieri, 47 - piano 1/S1 appartamento mq. 81 ad uso abitazione posto al piano 1 composto da 4 locali oltre servizi e1 balcone/veranda, vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- **1/1 OMISSIS** OMISSIS

Coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di CORMANO (CODICE:D013) come segue:

Intestati: Proprietà per l'intero

- **1/1 OMISSIS** OMISSIS

dati identificativi: **Foglio: 5 - Particella: 346 - Sub: 8**

dati classamento: Categoria **A/3**; Classe 2; Consistenza 5,5 v; Superficie Catastale Totale mq 81 - Totale escluse aree scoperte mq 78; RC. €. 355,06 ; sez Urbana.

Indirizzo: Cormano (MI), via Dante Alighieri, 47 - piano 1/S1

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

Partita: 1070

1.4. Coerenze

dell'appartamento - da nord a sud in senso orario: cortile/rampa box/vano scala pianerottolo/altra UI.

della cantina - da nord a sud in senso orario: altra UI/altra UI/corridoio comune – altra UI/altra UI.

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

Nessuna



CORPO: B

1.6 Descrizione del bene

In Comune di Cormano (MI), via Dante Alighieri, 47 - piano S2 magazzino deposito adibito a box auto al piano interrato posto all'interno della zona box auto.

1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- **1/1 OMISSIS** OMISSIS

Coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di CORMANO (CODICE:D013) come segue

Intestati: Proprietà **1/1**

dati identificativi: **Foglio: 5 - Particella: 344 - Sub: 101**

dati classamento: Categoria **C/2**; Classe 4; Consistenza 70 mq ; Superficie Catastale Totale mq - Totale 72 mq; RC. €. 151,84; sez Urbana.

Indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI n. 47 Piano S2 - 6

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

Partita: 1005727

Il Map 344 sub 101 proviene da TIPO P anno 1976 PROTOCOLLO 15246 cat C00 per: SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 10/03/1976 in atti dal 09/01/1999 FIN 98-99 (n. 15246.1/1976)

NB: In visura risulta indicato erroneamente il piano 6.

1.9 Coerenze

del deposito: - da nord a sud in senso orario: cortile/terrapieno/corsello/rampa.

1:10 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di 20032 Cormano (MI), via Dante Alighieri, Fascia/ Periferica Zona: STATALE DEI GIOVI,



BRUSUGLIO Codice zona: D1 Destinazione: Residenziale Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale

Principali collegamenti pubblici: di superficie: BUS 705 CORMANO-MILANO

Collegamento alla rete autostradale: svincolo SUPERSTRADA MILANO MEDA – A4

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Cormano (MI), via Dante Alighieri, 47, zona periferica del comune, a ridosso della villa LA GIOIOSA, all'incrocio con via. Il quartiere OSPITALETTO, con traffico locale, è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo civile, contraddistinto da una preponderanza residenziale con buona dotazione di verde di quartiere. Scarsa possibilità di parcheggio.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: 1;
- portineria: non presente.

condizioni generali dello stabile: SUFFICIENTI.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 81 con accessori (cantina e magazzino deposito mq. 70 al piano -2S)

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale a più corpi di fabbrica di 5 piani all'interno di giardino condominiale, l'edificio di cui l'unità è parte è posto di fronte alle scuole lungo la via con affaccio (NSEO) verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso di scuole ne accentua l'eccesso del traffico.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 4 vani comunicanti con servizio,. Doppia esposizione nord-est su cortile

Un vano cantina al piano seminterrato.

Corpo A:

Appartamento mq. 81

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad



h sottopensili;

- plafoni: rasatura a gesso, doppia mano di vernice lavabile;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno a vetro singolo obsoleti, tapparelle in plastica. 1 tapparella elettrificata in camera. Parapetto finestra con altezza inferiore alla norma;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: AUDIO + VIDEO;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in alluminio con contabilizzatori;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca/doccia. WC passo rapido;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;

condizioni generali: DISCRETE

Cantina mq 6,27 n. 8

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati;
- altezza dei locali: fino a m. 2,57 circa;
- IE a vista;
- serramento esterno in vetro retinato con apertura a vasistas;
- ml 1,40 X 4,48

condizioni generali: SUFFICIENTI

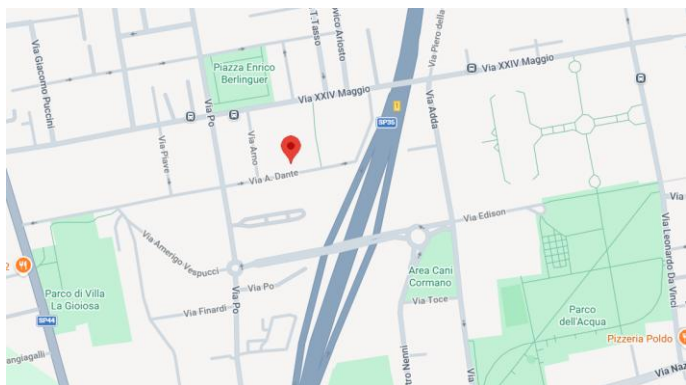
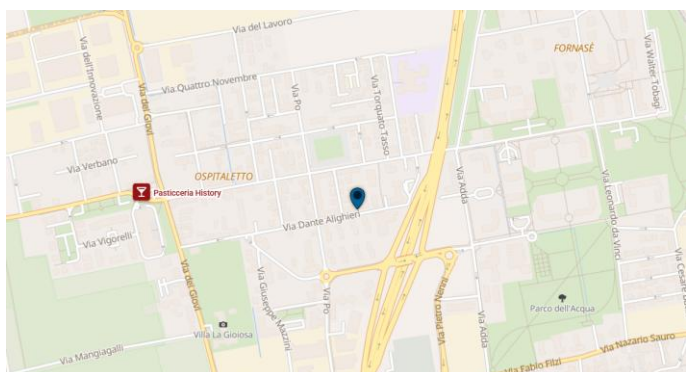
Corpo B

DEPOSITO MAGAZZINO mq. 70,81

- porta d'accesso: portellone in ferro ad apertura manuale 2 ante a battente larghezza 2,30;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati;
- altezza dei locali: fino a m. 2,73 circa;
- IE a vista;
- serramenti in vetro retinato con apertura a vasistas e grate in ferro;



condizioni generali: SUFFICIENTI



Cormano è un comune italiano di 21 036 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia. Il comune fa parte del territorio del Nord Milano.



Il comune sorge nell'alta pianura lombarda, a 149 m s.l.m. Il territorio comunale è per la quasi totalità urbanizzato, ad eccezione della zona agricola occidentale compresa nel Parco della Balossa e di alcune aree a nord del comune a ridosso del comune di Paderno Dugnano. L'unico corso d'acqua che attraversa il territorio comunale è il fiume Seveso, che, in particolare, scorre all'interno del quartiere di Brusuglio, non lontano dal confine con Bresso.

Facente parte dell'area urbana della Grande Milano, e confinante con i comuni di Bollate, Bresso, Cusano Milanino, Milano, Novate Milanese e, appunto, Paderno Dugnano è un comune della prima cintura urbana di Milano ed è situato a circa una decina di chilometri, in linea d'aria, a nord da Piazza del Duomo di Milano.

Cormano era una località agricola di antica origine. Ha conosciuto un intensissimo sviluppo demografico ed edilizio negli anni cinquanta e sessanta del XX secolo, fino a formare una conurbazione con i comuni limitrofi e con la città di Milano. Il territorio comprende i nuclei abitati di Cormano centro, Brusuglio, Fornasè, Molinazzo e Ospitaletto.

Cormano è servita da una fitta rete stradale.

A sud del centro abitato, al confine con il territorio comunale di Milano, è presente l'uscita Cormano dell'autostrada A4 Torino – Venezia, che in tale punto incrocia la superstrada SPexSS35 Milano – Meda che serve il comune anche con un secondo svincolo Cormano-Cusano. Cormano è attraversata anche dalla vecchia strada Comasina nonché da una fitta viabilità intercomunale.

Il territorio comunale è attraversato dalla ferrovia Milano-Asso, gestita da Ferrovienord. È presente una fermata ferroviaria, denominata stazione di Cormano-Cusano Milanino, servita dai treni del servizio ferroviario suburbano di Milano.

Nell'aprile 2023 sono stati avviati i lavori di costruzione della tranvia Milano-Seregno, che attraverserà la porzione orientale del territorio comunale di Cormano.

Nel comune di Cormano si trova il Parco Nord Milano

L'immobile pignorato si trova nella frazione di Ospitaletto. Un tempo sede dell'Opera Pia Castiglioni, fondazione benefica per l'infanzia.

2.5. Certificazioni energetiche

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1508600016709 del 15/10/2009Valido fino al15/10/2019. APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

nessuna

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene



Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/02/2026 15:45, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. OMISSIS si è rinvenuto il debitore esecutato che ha dichiarato di occuparli con la compagna

L'occupante si dichiara lavoratore;

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano II – Ufficio Territoriale MI 2 non risulta esistere alcun Contratto di locazione

Immobile da considerarsi **LIBERO ai fini del decreto di trasferimento.**

3.2. Esistenza contratti di locazione

NON Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato (in allegato).

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari dal 18/12/2008

- **1/1 OMISSIS** OMISSIS

proprietà per la quota di 1/1 dal 18/12/2008 In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott OMISSIS in BRESSO (MI) Repertorio 23957/4971 del 18/12/2008

Registrato a Milano 2 in data 12/02/2009 n. 563 1T;

trascritto a Milano 2 in data 13/01/2009 - Registro Particolare 1406 Registro Generale 2399

A favore: 2/3 OMISSIS

Contro: 1/3 OMISSIS - 1/3 OMISSIS

Prezzo: €. 120.000,00 di cui 107.000,00 per l'appartamento e 13.000,00 per il deposito

Prima casa

4.2. Precedenti proprietari dal 28/01/2007 al 18/12/2008

- **1/3 OMISSIS** OMISSIS

- **1/3 OMISSIS** OMISSIS

- **1/3 OMISSIS** OMISSIS

per successione in morte di OMISSIS

registrato 15/01/2008 n. 64

non trascritta.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 in data 16/02/2026 RG 18908 RP 13060

A favore: 1/3 OMISSIS - 1/3 OMISSIS – 1/3 OMISSIS

Contro: 1/1 OMISSIS



Al ventennio al 28/01/2007

- **1/1 OMISSIS** OMISSIS

Quanto al corpo A per acquisto con atto in autentica Notaio Dott. OMISSIS di Brugherio (MI) numero 8912/2735 di repertorio del 28/11/1973;

trascritto a Milano 2 in data 22/12/1973 ai numeri 60204/50825

A favore: 1/1 OMISSIS

Contro: 1/1 IMMOBILIARE OMISSIS

Quanto al corpo B per acquisto con atto in autentica Notaio Dott. OMISSIS di Milano, numero 16876 di repertorio, del 17/03/1977;

trascritto a Milano 2 in data 07/04/1977 ai numeri 16292/13597

A favore: 1/1 OMISSIS

Contro: 1/1 IMMOBILIARE OMISSIS

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA) alla data del 15/01/2026 e successiva integrazione del 18/02/2026, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (in all) alla data del 28/01/2026 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti.

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

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

nessuna

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

nessuna



Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria del 18/12/2008

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio dott OMISSIS in BRESSO (MI) Repertorio 23958/4972 del 18/12/2008;

Registrata a Milano 2 il 12/01/2009 n. 564 1T;

Iscritta a Milano 2 il 13/01/2009 - Registro Particolare 450 Registro Generale 2400

a favore 1/1 OMISSIS

contro 1/1 OMISSIS

Importo ipoteca €. 264.690,00 di cui €. 132.345,00 di capitale, durata del vincolo 30 anni al termine delle rate del mutuo.

Grava sui beni oggetto di pignoramento per la quota di 1/1.

Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE del 14/12/2017

derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo_AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 11371/6817 del 14/12/2017

Iscritta a Milano 2 il 18/12/2017 - Registro Particolare 28449 Registro Generale 153140

a favore 1/1 AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) CF: 13756881002

contro 1/1 OMISSIS

Importo ipoteca €. 78.805,66 di cui €. 39.402,83 di capitale.

Grava sui beni oggetto di pignoramento per la quota di 1/1.

- **Trascrizioni**

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 02/12/2025

UFFICIALE GIUDIZIARIO DELLA CORTE D'APPELLO Repertorio 23558 del 02/12/2025

trascritto a Milano 2 il 05/12/2025 - Registro Particolare 120181 Registro Generale 175150

contro 1/1 OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

in favore di 1/1 CONDOMINIO)

Per €. 20.067,62 Oltre spese ed interessi



5.3 Si precisa che **NON** si tratta di immobili realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA DEI TITOLI.

PRESENTA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI AI SENSI DELL'ART. 2650 cc.

Eventuali note/osservazioni: nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio GESTIONI IMMOBILIARI LOMBARDE con sede in MILANO (MI) che ha fornito le informazioni che seguono: *(in all)*

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 49,50

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01/05 al 30/04

Spese ordinarie annue di gestione immobile:

2023/24 € 3.709,26 – 2024/25 € 4.055,68 – 2025/26 € 4.850,16.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.808,66

Totale insoluto € 23.177,91

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

.....

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili (L. 13/1989)

ADATTABILE

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

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



CORMANO (MI) ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI – AMBITI RESIDENZIALI CON DISEGNO UNITARIO

risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Classe di sensibilità paesaggistica: BASSA

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Denuncia per Opere Edilizie n. 1778 del 03/12/1962
- Denuncia per Opere Edilizie n. 1713 del 18/07/1962
- Autorizzazione di Abitabilità n. 1778 del 11/06/1965

NB: SI SONO REPERITE ESCLUSIVAMENTE PRATICHE EDILIZIE RELATIVI ALLE RESIDENZE.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava:

non conforme PER DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA e per VERANDA ABUSIVA sul balcone loggiato.

Gli abusi consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA, eliminazione della cucina ed annessione al finello. Realizzazione di veranda fissa sul balcone.

sono sanabili mediante:

- CILA IN SANATORIA per la ripartizione interna.
- Demolizione e ripristino del balcone esistente.

Costi stimati: €. 3.800,00

DIFFORMITA' NOTA

Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dalla emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, spese varie ed eventuali, sono state già valutate nella proposta di valore di cessione.

Non è stato possibile accertare la conformità edilizia del magazzino deposito in quanto il comune non ha reperito alcuna documentazione in merito.

La scrivente esprime riserve sulla completezza dei documenti dei fascicoli prodotti dagli uffici e di quanto rinvenuto, non rinvenuto pertanto non si assume responsabilità per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.

L'IMMOBILE NON È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO.

7.3 Conformità catastale



Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme PER DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA**

Le difformità consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA

sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA CATASTALE DI TIPO PLANIMETRICO

Costi stimati: €. 650,00

L'IMMOBILE NON È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE.

NB: IN VISURA E'ERRONEAMENTE RIPORTATO IL PIANO 6 OLTRE AL PIANO -2S DOVE SI TROVA IL DEPOSITO.

8 CONSISTENZA

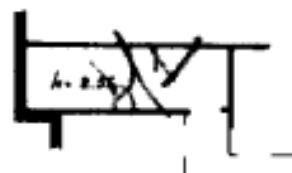
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a 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)

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI".

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO 1	sup lorda di pavimento	78,00	1	78,00
BALCONE LOGGIA	sup lorda di pavimento	7,73	0,35	2,70
CANTINA	sup lorda di pavimento	6,27	0,25	1,57
DEPOSITO	sup lorda di pavimento	70,81	1	70,81
TOT		162,81		153,09

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, influente ai fini della stima.) Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura



STRALCIO PLANIMETRIA

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Ai sensi dell' art. 568 c.p.c l'esperto incaricato ritiene di attenersi espressamente ai migliori standard estimativi nazionali e internazionali, formalizzando un vincolo metodologico che riconosce le norme tecniche di riferimento come elemento essenziale della giusta valutazione.

Il sottoscritto esperto si attiene ai migliori standard estimativi nazionali e internazionali indicando esplicitamente gli standard e i criteri applicati, garantendo trasparenza, tracciabilità metodologica e maggiore difendibilità della perizia, anche in sede di opposizione, a tutela del valore della proprietà privata in quanto è fondamentale importante che la perizia di stima venga stilata secondo criteri oggettivi e verificabili rendendo le perizie non solo più attendibili, ma anche più eque per tutte le parti coinvolte.

Il sottoscritto esperto, dichiarando di operare con competenza, rigore metodologico e trasparenza, 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. Ha tenuto conto altresì dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese anche a seguito dell'emergenza COVID-19 e degli eventi bellici.

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.

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basata sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona:

Tra il 2011 e il 2014 la crisi aveva dato i suoi effetti sugli scambi e sui prezzi degli immobili e nel periodo 2015/2017 era seguita una stabilizzazione dei prezzi. Nel 2018 La Lombardia si confermava come il primo mercato immobiliare d'Italia. Nel 2020 le transazioni a Milano calarono del 15,4 per cento a causa dell'emergenza sanitaria del Covid, ma già dal 2021 si rese visibile un aumento oltre il 10 per cento. A partire dal 2022 i prezzi e i canoni delle zone centrali e semicentrali per quello che riguarda il mercato residenziale, tornarono a crescere. L'economia della Lombardia nel 2022 ha continuato a crescere a ritmi sostenuti, beneficiando del forte incremento dell'attività nel settore delle costruzioni e della ripresa in quello dei servizi. L'invasione russa dell'Ucraina ha accentuato l'incremento dei costi energetici e difficoltà di approvvigionamento di materie prime e prodotti intermedi che si erano già manifestati nella seconda metà del 2021. Queste tensioni si sono tradotte in una forte accelerazione dei prezzi e in un moderato rallentamento dell'attività in corso 2023. La crescita robusta del biennio 2021/2022 ha portato il PIL lombardo a superare il livello del 2019 del 3,4%, un valore di molto superiore a quello registrato dall'economia italiana nel suo complesso (1,0%). Nelle costruzioni si è consolidata la fase espansiva iniziata nella seconda parte del 2020 con un aumento della produzione del comparto, che ha beneficiato dell'incentivi statali per interventi di efficientamento energetico degli immobili residenziali. Nei primi nove mesi del 2023 sono stati investiti circa 3,9 miliardi di euro nel settore immobiliare, un calo del 58% rispetto allo stesso periodo del 2022 spiegato da rialzo dei tassi della BCE. Il Pil italiano a fine 2023 è cresciuto dello 0,7% secondo i dati Istat, in rallentamento rispetto al 2022. L'inflazione si è ridotta al circa, 7% per effetto della discesa dei prezzi dei beni energetici.

Nel mercato immobiliare le transazioni e i prezzi delle abitazioni sono aumentati in misura consistente e più che nella media del paese.

L'indebitamento delle famiglie è aumentato sia nella componente destinata a finanziare i consumi, sia in quella dei mutui per l'acquisto di abitazioni. La crescita dei tassi di interesse e i criteri di erogazione più selettivi hanno indebolito la domanda di nuovi finanziamenti.

La dinamica dei prezzi delle abitazioni ha nettamente distanziato Milano da altre grandi città italiane come Roma e Torino avvicinandola agli andamenti che hanno caratterizzato il mercato europeo.

Tra il 2010 e il 2025 le quotazioni a Milano sono cresciute del 10% nella provincia del 17% nel comune.

Nel corso del 2020 le abitudini delle persone sono profondamente mutate, è aumentata la propensione all'acquisto online e di pari passo si è registrata una maggiore diffusione del lavoro a distanza, in smart working. Questi aspetti sono destinati, nel lungo periodo, a stravolgere l'occupazione degli spazi fisici deputati allo svolgimento di numerose attività e le stesse dimensioni degli immobili che le ospitano.

L'Osservatorio Immobiliare pone l'accento su alcuni dati che hanno modificato la composizione del mercato: fra gli aspetti principali, gli acquirenti hanno fatto un maggiore ricorso al mutuo. Inoltre, il 93,7% ha mostrato maggiore interesse per le abitazioni più grandi, con spazi verdi (il 68,9%), fuori dal Comune principale (il 64%) e performanti del punto di vista del risparmio energetico



(70,5%).

L'effetto trattativa sul mercato ha rallentato il calo dei prezzi delle abitazioni, che hanno subito una flessione annua compresa tra il -2,0% (mercati maggiori) ed il - 0,7% (mercati intermedi). La scarsità dell'offerta ha favorito, invece, il mantenimento del livello dei canoni, garantendo così invariato il livello dei rendimenti.

Dal 27 luglio 2022, data in cui è iniziato il rialzo dei tassi d'interesse da parte della Bce, una decisione di politica monetaria che ha portato a una sequenza di rialzi consecutivi ha reso Milano la terza città in Italia per diminuzione di compravendite, con una flessione nell'acquisto di appartamenti del 17,10%. A Milano quindi si vendono meno case, ma non calano i prezzi degli appartamenti.

Il mercato immobiliare italiano, dopo l'euforia post pandemica, mostra al primo trimestre 2025 segnali di appannamento e in un quadro macroeconomico diventato meno favorevole, con le possibilità di accesso alla proprietà che si sono fatte più problematiche, mettendo fuori gioco molte famiglie, con ripercussioni rilevanti sul numero di compravendite.

Per il triennio 2024-2026 le compravendite dovrebbero assestarsi ai livelli pre-pandemia.

I prezzi degli immobili residenziali registrano una crescita molto graduale, con una variazione media dell'1,4% tenendo in considerazione le 13 città oggetto del report (ai due estremi troviamo Milano con +3,3% e Catania con -1,3%).

Le case di nuova costruzione incidono con una variazione negativa del 0,1% su base semestrale, mentre le abitazioni in buono stato registrano una variazione del prezzo di +0,5% (per queste ultime il divario tra prezzo richiesto ed effettivo si attesta a 11%).

Le zone cittadine di pregio restano stabili, raggiungendo addirittura un aumento dell'1,5% per il residenziale nuovo.

Dal 2024 al 2026 è prevista una sostanziale stabilizzazione dei prezzi, con aumento annuo del +0,5% / +0,6% (che al netto dell'inflazione diventano -1,4% / -1,5%).

L'Osservatorio di Nomisma mostra come il 7,3% della domanda si sia diretto verso il mercato degli affitti, comportando così un aumento dei canoni del 2,1%.

Milano, Firenze, Torino e Bologna sono le città in cui sono stati registrati gli incrementi più significativi (tra il 3% e il 5%), complice anche la saturazione del comparto aggravata dalla domanda universitaria.

I tagli piccoli che non chiedono capitali importanti non dovrebbero subire importanti ribassi.

"La realizzazione di nuove costruzioni sarà più facile che avvenga nelle grandi città mentre potrebbero rallentare nell'hinterland e nei capoluoghi di provincia laddove i costi di costruzione fossero troppo alti per garantire un buon assorbimento sul mercato. Previsioni di ribasso dei valori anche per le soluzioni da ristrutturare che richiedono lavori significativi. Nelle realtà in cui si avverte ancora una mancanza di offerta i prezzi, nonostante la diminuzione della disponibilità di spesa, terranno, soprattutto nelle grandi città".

Lo scenario potrebbe modificare le scelte di investimento nel mattone residenziale, soprattutto per quanto riguarda la messa a reddito con locazione. "Gli investimenti rimarranno una componente importante del mercato sia nella modalità destinata alla locazione breve sia a lungo termine ma, in quest'ultimo caso, con una maggiore attenzione alla solvibilità dell'inquilino a cui potrebbero essere richieste maggiori garanzie. Infatti, sono numerosi coloro che si stanno spostando sull'affitto breve. Previsioni buone anche per le località turistiche dove, nonostante la minore intensità della spinta all'acquisto sperimentata negli ultimi anni, si registra ancora un discreto interesse da parte di acquirenti stranieri. Le locazioni continueranno sul sentiero di recupero grazie a una buona



domanda. L'offerta non sempre sufficiente, soprattutto alla luce del ritorno degli short rent, sarà causa di un ulteriore aumento dei canoni che però rischia di non essere più sostenibile. Naturalmente occorrerà considerare l'evoluzione dell'economia, per la quale si prevede una crescita ancora debole, il trend che avrà l'inflazione e in che direzione andrà la fiducia di imprese e consumatori".

Allargando lo sguardo ai grandi investimenti immobiliari, secondo Savills Investment Management (Savills IM) nel 2024 diversi settori potranno offrire opportunità vantaggiose, che restano solide sia in ottica di protezione del capitale che di generazione di flussi di reddito stabili e costanti. Fattore chiave: la transizione verso le zero emissioni e l'ESG.

Il mercato immobiliare nell'hinterland di Milano

Se a Milano – in cui il prezzo medio di un'abitazione ha raggiunto i 5.500 euro al metro quadro – si lavora, si studia e ci si diverte, nell'hinterland del capoluogo milanese si può (ancora) comprare casa.

La città metropolitana di Milano nella regione Lombardia ha una popolazione di 3.233.312 abitanti.

Le città principali dal punto di vista immobiliare (con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto) sono: Milano, Sesto San Giovanni, Cinisello Balsamo, Legnano, Segrate, Assago, Rho, Paderno Dugnano, Pioltello.

Come è lecito aspettarsi, circa il 34% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in questa città metropolitana.

Nell'intera città metropolitana sono presenti oltre 74.088 immobili in vendita e 42.716 in affitto, con un indice di circa 36 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 52% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.165 €/m².

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 56.051 annunci complessivi, seguita da trivani (19.854 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita invece da appartamenti con 25.695 annunci in totale, seguita da uffici (16.100 annunci). Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Milano (50%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Assago (187 annunci per mille abitanti). La città metropolitana di Milano è tra quelle con i prezzi degli appartamenti più alti: circa 3.300 €/m² in media in tutta la provincia, ovvero circa il 3% in meno rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 429% in più rispetto ai prezzi medi della provincia di Biella, che hanno, rispettivamente, i prezzi medi più alti e più bassi in Italia.

Tra i comuni della città metropolitana di Milano circa la metà ha un prezzo medio degli appartamenti compreso tra 2.935 €/m² e 3.665 €/m².

L'hinterland risponde alle esigenze di budget di una fetta sempre più significativa di domanda che cerca la casa per la famiglia di 100-120 mq (pari a un trilocale ampio o un quadrilocale) ma non può pagarlo 4mila o 4.500 al mq. Mentre fuori città ha più accesso a un'offerta di nuovo, che riesce a pagare anche a meno di 400mila euro, riferendoci a case già in classe A.

Cormano, con una popolazione di 20.451 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 8 Km da Milano. Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 346 annunci immobiliari, di cui 303 in vendita e 43 in affitto, con un indice complessivo di 16 annunci per mille abitanti.



Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (2) zone a Cormano è compreso in tutta la città tra 1.630 €/m² e 2.380 €/m² per la compravendita e tra 6,7 €/m² mese e 9,8 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.540 €/m²) è di circa il 2% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.595 €/m² ed è anche di circa il 36% inferiore alla quotazione media provinciale (4.000 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali si basa la stima del prezzo è relativamente piccolo (circa 171), limitando l'affidabilità delle quotazioni.

Il prezzo degli appartamenti è estremamente uniforme nella cittadina e nel 60% dei casi si mantiene compreso tra 2.175 €/m² e 2.960 €/m².

Cormano ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.540 €/m², quindi circa il 68% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 525% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

Il mercato immobiliare a Cormano (MI) nel 2026 mostra un andamento positivo e in crescita, con prezzi medi di vendita intorno ai 2.500-2.600 €/m², evidenziando un incremento del +3% su base annua. Gli appartamenti sono il segmento più dinamico, con una forte domanda che sostiene i valori, mentre il mercato delle locazioni vede canoni medi di circa 14,7 €/m².

A febbraio 2026, il prezzo medio per gli immobili residenziali è di circa 2.615 €/m², evidenziando una crescita rispetto al 2025. Il mercato ha registrato un aumento costante negli ultimi mesi, con una crescita del +4,19% nel semestre precedente (marzo 2026). Il prezzo medio degli appartamenti si attesta sui 2.570 €/m². Gli appartamenti rappresentano la maggior parte delle compravendite, con una domanda in aumento.

A Marzo 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.568 al metro quadro, con un aumento del 4,48% rispetto a Marzo 2025 (2.458 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Cormano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2026, con un valore di € 2.584 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.362 al metro quadro.

Quotazioni immobiliari nel comune di Cormano

La mappa mostra i **prezzi medi degli immobili residenziali** nel comune di Cormano. Il **periodo di riferimento è Marzo 2026**.



Vendita

2.568 €/m²

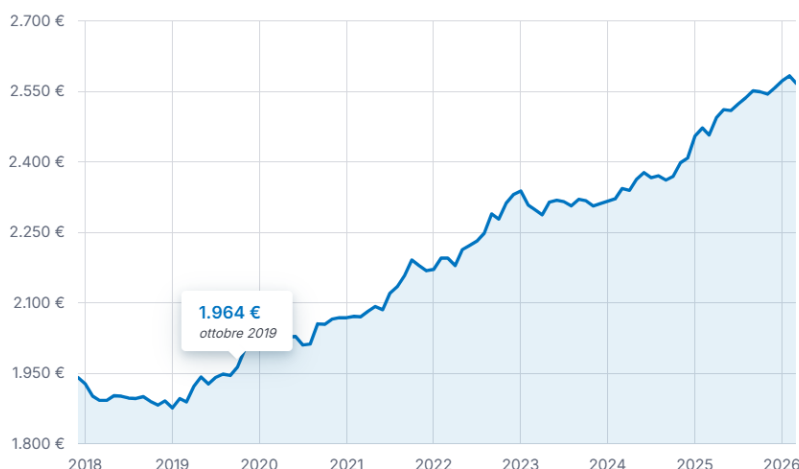
da 981 €/m² a 5.645 €/m²



Affitto

13,66 €/m²

da 6,50 €/m² a 22,25 €/m²



Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa.

Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Nella valutazione di ogni immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie, è indispensabile che vengano evidenziati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. I prezzi sono espressi in Euro/mq e sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali (si vedano di seguito i metodi per il computo delle superfici commerciali). Per una piena comprensione della complessità del lavoro di estimo del valore commerciale degli immobili, a titolo esemplificativo, sono elencate alcune caratteristiche che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile. Le caratteristiche intrinseche (riferite agli elementi distintivi, strutturali e alle finiture dell'immobile) ed estrinseche (relative al contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è situato) possono dare luogo all'applicazione di appropriati coefficienti di incremento/decremento.

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

del taglio della casa, se sia ben proporzionato per le esigenze del potenziale acquirente, o facilmente ristrutturabile;

se la tipologia ricercata (monolocale, bilocale, trilocale o quadrilocale) sia molto richiesta in una particolare zona, e sul mercato vi fosse poca offerta, ovviamente, per la logica di mercato, l'immobile avrà maggior valore;

se l'appartamento sia munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia dotato di impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo, o di impianto di condizionamento;

dell'esistenza dell'impianto ascensore;

del grado di isolamento ai sensi delle leggi vigenti (10/91), della vetustà degli infissi e della



capacità isolante e del fatto che la certificazione energetica determini, ormai, variazioni di valore sul mercato degli immobili usati e non;

del piano su cui insista l'immobile (i piani superiori, ricevendo maggior luce, sono più apprezzati), della vista di cui goda l'immobile (se ne incrementi il valore o lo diminuisca), della quantità di affacci (per una maggiore salubrità sono auspicabili due affacci), dell'orientamento che ne determini il surriscaldamento estivo (se esposto a sud) o un più rigido clima invernale (se esposto a nord);

del livello di manutenzione sia dell'immobile che dello stabile in cui lo stesso sia localizzato (degli spazi comuni, del tetto e del rivestimento);

e per l'immobile vi sia dotazione di box o posto auto;

se il condominio sia dotato di una portineria o di spazi accessori che conferiscano maggiore pregio ed unicità al bene.

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:

se l'immobile sia servito da mezzi pubblici, da quali (di superficie o sotterranei) e quanto disti la fermata più vicina;

della distanza tra l'immobile e i servizi utili e necessari per la quotidianità (scuole, negozi di prima necessità, parchi pubblici, piste ciclabili e parcheggi pubblici o privati) o se l'immobile insista su un'area su cui si applichino tasse particolari o esistano specifiche politiche locali (come per esempio Congestion Charge o aree pedonali);

se la zona in cui si trova l'immobile sia adiacente ad arterie di traffico primarie o secondarie e se il quartiere sia caratterizzato da una "mixité funzionale" o esistano attività manifatturiere/commerciali che possano arrecare inquinamento di diversa origine (acustico, olfattivo, visivo).

La proposta del valore di diritto qui di seguito formulata è scaturita anche dall'analisi del mercato delle aste giudiziarie in riferimento ad altre unità limitrofe con medesima tipologia.

IL VALORE DEFINITO DA QUESTO ESPERTO PERITO STIMATORE VIENE STIMATO SULLA BASE DI UN'INTERPOLAZIONE LINEARE ESEGUITA TRA TUTTI I DATI RINVENUTI ED ESPOSTI AI PRECEDENTI PUNTI, EFFETTUATI TUTTI I PARAMETRI CORRETTIVI DI ALLINEAMENTO ALL'IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI.

• **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: **Anno 2025 - Semestre 2** -
Provincia: MILANO Comune: **CORMANO** (D013) Fascia: Periferica Zona: **STATALE DEI GIOVI, BRUSUGLIO** Codice zona: D1 Destinazione: Residenziale Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale

Valore (€/mq) Min Max 1.400,00/1.650,00

BOX (€/mq) Min Max 800,00/1.300,00



Consultazione quotazioni OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: CORMANO (D013)

Fascia: Periferia

Zona: STATALE DEI GIOVI, BRUSUGLIO

Codice zona: D1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2050	2650	L	8,9	12,2	L
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2000	L	6,8	8,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	1650	L	5,5	6,7	L
Box	NORMALE	800	1300	L	3,7	5,8	L

• **BORSINO IMMOBILIARE**

Valore (€/mq) Min Max 1.296,00/1.440,00/1.584,00

• **CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI.**Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano – 2 semestre 2025
PROVINCIA SETTORE NORD CORMANO.

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.650,00/1.850,00

MAGAZZINI DEPOSITI BOX (€/mq) Min Max 859,00/1.046,00

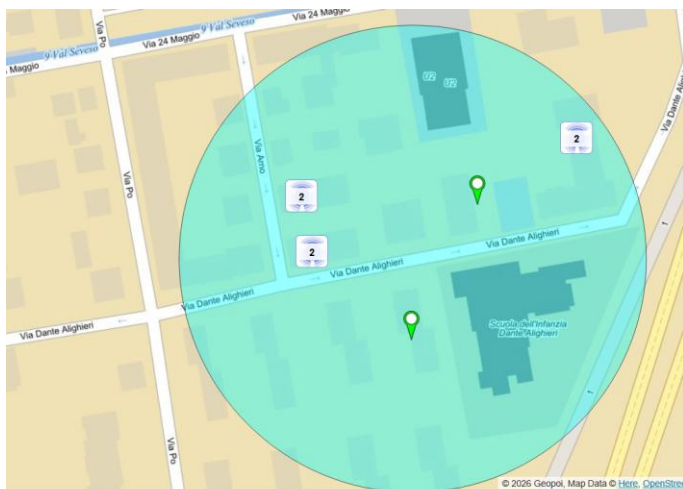
• **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE OFFERTE IMMOBILIARI IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE:**

€/mq. 2.415,24

DEPOSITO BOX €/mq. 1.181,73

Numero di offerte in zona: ELEVATO

• **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI GIUGNO E DICEMBRE 2025 NEL RAGGIO DI m. 100**



Prezzo venduto €/mq: 1.873,57

DEPOSITI BOX: €/mq: 945,47

Numero di transazioni elevato

9.2 Fonti d'informazione

TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW. SUBITO.IT – WWW. IDEALISTA.IT - IMMOBILIARE.IT - MITULA - CASA IT - FIMAA - FIAIP -Rapporto regionale sul mercato immobiliare residenziale della Lombardia - Il consulente immobiliare del sole 24 ore.

ISTAT prezzi abitazioni IV trimestre 2023. I-II-III_IV trimestre 2024 – I-II 2025

Paper Bankitalia living on my own: the impact of the Covid-19 pandemic on housing preferences

Indagine NOMISMA 2025 - II RAPPORTO IMMOBILIARE 2025

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI 2° semestre 2018; 1° 2° semestre 2019 -2020 – 2021 – 2022 -2023 - 2024 - 2025 .

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - Il semestre 2021- 1° 2° semestre 2022- 2023 - 2024 2025.

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi • BORSINO IMMOBILIARE GABETTI - PREZZI COMPRAVENDITA ABITAZIONI - Periodo: 2 2022 – 1e 2 2023 1 e 2 2024 1 e 2 2025

Scenari immobiliari n. giugno luglio 2025.

BANCA D'ITALIA – Rapporto annuale 2024 n. 3/2024 – L'ECONOMIA DELLA LOMBARDIA – giugno 2025.

9.3 Valutazione LOTTO 001



Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 1	78,00	€ 1.699,97	€ 132.598,01
BALCONE LOGGIA	2,70	€ 1.699,97	€ 4.598,33
CANTINA	1,57	€ 1.699,97	€ 2.665,56
DEPOSITO	70,81	€ 1.012,37	€ 71.689,04
Stima sintetica comparativa parametrica	153,09		€ 211.550,94
Valore corpo	80,70		€ 137.196,34
Valore Accessori	72,38		€ 74.354,60
Valore complessivo intero	153,09		€ 211.550,94
Valore complessivo diritto e quota	153,09	1	€ 211.550,94

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

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (5%)	10.577,55 €	-	10.577,55 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	4.450,00 €	-	4.450,00 €
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	4.808,66 €	-	4.808,66 €
Costi di cancellazione oneri e formalità:	2.167,48 €		
Prezzo base d'asta del lotto:			
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":			149.404,55 €
<u>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</u>			191.714,73 €

NB: 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 DI DIVISIBILITÀ

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la



formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive.

Il termine "comoda divisibilità" è da intendersi come una condizione che consenta la ripartizione dell'unità in più parti tra loro il più possibile equivalenti mediante opere di modesta entità. Viceversa tale condizione non si realizza ove le opere occorrenti siano rilevanti oppure l'unità sia ripartibile in parti eccessivamente diseguali.

Sulla base del Decreto Salva Casa 2024 si definisce superficie minima quella di mq. 20 se l'immobile è abitato da una sola persona. Non inferiore a 28 mq. se gli abitanti sono più di uno.

La metratura dell'immobile non consente peraltro in alcun modo di poter realizzare la divisione in due unità indipendenti.

NON DIVISIBILE

CRITICITA' DA SEGNALARE

VERANDA ABUSIVA DA ELIMINARE PER RIPRISTINARE IL BALCONE.

IL MAGAZZINO DEPOSITO E' POSTO IN ZONA BOX HA ACCESSO CARRABILE MA HA DESTINAZIONE D'USO MAGAZZINO DEPOSITO. NON PUO' ESSERE UTILIZZATO PER RIMESSAGGIO VEICOLI MOTORIZZATI.

Il sottoscritto Arch. dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti a mezzo PEC.

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 02/04/2026

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

RILIEVO FOTOGRAFICO

- ALL 1 Certificati anagrafici
- ALL 2 Verifica assenza contratti affitto; Spese insolute ultimo biennio – Spese condominio
- ALL. 3 Planimetrie catastali dei beni
- ALL 4 Elenco trascrizioni pignoramenti - iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni
- Note di iscrizione e trascrizione
- ALL. 5 Visura storica catastale dei beni
- ALL 6 Attestazione invii relazione alle parti
- ALL. 7 Titolo di provenienza
- ALL. 8 Pratiche edilizie/urbanistiche
- ALL. 9 Verbale sopralluogo