

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **1791/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-01-2020 ore 10:55

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Barbara Zocchi Ramazzi
Codice fiscale: ZCCBBR74P66F205M
Studio in: Via Giovanni Prati 12 - 20145 Milano
Email: barbarazr@tiscali.it
Pec: zocchiramazzi.11862@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Conte Camillo Benso di Cavour n. 54 – Novate Milanese (Mi) - 20026

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 18, particella 9, subalterno 708

Corpo: B

Categoria: Autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 18, particella 9, subalterno 707

2. Stato di possesso

Bene: via Conte Camillo Benso di Cavour n. 54 – Novate Milanese (Mi) - 20026

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo, in assenza del debitore, risultava occupato

Corpo: B

Possesso: Al momento del sopralluogo, in assenza del debitore, risultava occupato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Conte Camillo Benso di Cavour n. 54 – Novate Milanese (Mi) - 20026

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Conte Camillo Benso di Cavour n. 54 – Novate Milanese (Mi) - 20026

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. (e per essa Business Partner Italia S.c.p.a.)

Corpo: B

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. (e per essa Business Partner Italia S.c.p.a.)

5. Comproprietari

Bene: via Conte Camillo Benso di Cavour n. 54 – Novate Milanese (Mi) - 20026

Lotto: 001

Corpo: A



Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Conte Camillo Benso di Cavour n. 54 – Novate Milanese (Mi) - 20026

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Conte Camillo Benso di Cavour n. 54 – Novate Milanese (Mi) - 20026

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Conte Camillo Benso di Cavour n. 54 – Novate Milanese (Mi) - 20026

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 83.400,00

Prezzo da occupato: € 58.400,00

Poiché gli immobili risultano occupati dal debitore esecutato e da soggetti senza titolo possono ritenersi liberi al decreto di trasferimento, pertanto il valore a base d'asta suggerito è di: € 83.400,00

Gli immobili vengono valutati e sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto (esclusi gli arredi) e di diritto in cui si trovano.



cortile comune, cantina proprietà, corridoio comune di accesso, cantina proprietà di terzi.

Conformità catastale:

La pianta catastale non corrisponde esattamente a quella depositata: è stata eliminata la porta che conduce in cucina (per la quale si rimanda alle irregolarità edilizie).

Identificativo corpo: B.

**Autorimessa [C6] sito in Novate Milanese (Milano) CAP: 20026,
via Conte Camillo Benso di Cavour n. 54**

Quota e tipologia del diritto

- 1/1 di **Piena proprietà** (stato civile: celibe - all'atto della compravendita)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Autorimessa di pertinenza del Corpo A posto al piano terreno.

Foglio 18, particella 9, subalterno 707;

indirizzo: via Conte Camillo Benso di Cavour n. 54 - comune di Novate Milanese (MI),

piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., superficie catastale 17 mq., rendita € 41,21

SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 20/05/1972 in atti dal 18/11/1998 E CLASSAMENTO - ISTANZA 154 N.560464/89 (n. 3886.1/1972)

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Derivante da:

- Compravendita a cura del notaio Crestetto Roberta di Milano in data 13/03/2008 rep. 23431/12217, trascritto a Milano 2 il 18/03/2008 ai nn. 36382/19738.

Millesimi di proprietà di parti comuni: n.p.

Confini (da Nord in senso orario):

Box:

cortile comune, proprietà di terzi, cabina elettrica, box proprietà di terzi.

Conformità catastale:

Nulla da segnalare.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il comune di Novate Milanese si trova a circa 8 Km. a nord del centro di Milano.

Nel corso del 2006 è stato istituito il parco locale di interesse sovracomunale della "Balossa", sul territorio novatese e su quello del confinante comune di Cormano: di natura agricola, è vasto 146 ettari.

Zona periferica a carattere residenziale e mista.

Si trova in prossimità dell'A4 e della A52.



Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale e mista a traffico regolare con parcheggio limitrofo sufficiente.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno in particolare.

Servizi offerti dalla zona: scuole (buono); supermercato (discreto), Comune e Asl (discreto); centri commerciali (discreto); centri sportivi (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Aeroporto di Malpensa.

Attrazioni paesaggistiche: Cascine nelle vicinanze, Parco della Balossa.

Attrazioni storiche: Chiese e cascine varie

Principali collegamenti pubblici: Linee di superficie entro 2 km., stazione ferroviaria di Novate Milanese e di Bruzzano Parco Nord entro 5 Km..

3. STATO DI POSSESSO:

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo, in assenza del debitore, risultava occupato da un suo cugino, il signor Juan Arturo Valverde Laverian.

Da interrogazione all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti registrati.

Corpo: B

Possesso: Al momento del sopralluogo, in assenza del debitore, risultava occupato da un suo cugino, il signor Juan Arturo Valverde Laverian.

Da interrogazione all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti registrati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A, B.

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata;

A favore di **Banca Popolare di Roma S.p.a.** contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: £ 330.000.000;

Importo capitale: £ 165.000.000;

In data 31/05/1999 ai nn. 140201;

Trascritto a Milano 2 in data 07/06/1999 ai nn.

Comunicazione n. 29498 del 24/10/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/03/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 28/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)



- Ipoteca volontaria annotata;
A favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.**

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.** contro

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

La sottoscritta ha eseguito le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate attraverso la piattaforma Sister. Vedi allegati.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A, B.

sito in Novate Milanese (Mi), via Conte Camillo Benso di Cavour n. 54

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile, in quanto lo stabile è sprovvisto di amministratore.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: dato non disponibile, in quanto lo stabile è sprovvisto di amministratore.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: dato non disponibile, in quanto lo stabile è sprovvisto di amministratore.

Millesimi di proprietà: dato non disponibile.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: E' stato recentemente raggiunto tra i condomini un accordo per la sostituzione della tettoia sovrastante l'ingresso alla scala di pertinenza.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificativo corpo: A e B.

Titolare/Proprietario:

proprietari ante ventennio fino al 31/05/1999.

Titolare/Proprietario:



proprietario dal 31/05/1999 al 13/03/2008.

In forza di atto di compravendita

Titolare/Proprietario:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Novate Milanese (Milano) CAP: 20026, via conte Camillo Benso di Cavour n. 54

Numero pratica: 057/98

Intestazione:

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: fusione frazionamento di unità immobiliari e diversa distribuzione degli spazi interni

Oggetto: modifiche

Presentata in data 22/05/1998 al Protocollo n. 13633

(annullata dal Comune perché l'intervento non rientra nelle tipologie consentite)

Numero pratica: 31/98

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: fusione, frazionamento e modifiche interne di due unità immobiliari ad uso abitazione

Oggetto: modifiche

n. di prot. 17640 del 01/07/1998

Rilascio in data 23/12/1998

Nota:

Non sono state reperite le pratiche relative agli atti di fabbrica (nell'atto di compravendita si fa riferimento a "costruzione ante 1967") e neppure pratiche relative al corpo in cui si colloca il box: è stato rilevato solo un riscontro in merito alla costruzione dei box del corpo di fabbrica adiacente del 1969.

Non è stata reperita neppure la pratica relativa al rifacimento della recinzione citata nell'atto di compravendita.

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto visionato si fanno le seguenti segnalazioni:

Identificativo corpo: A.

Nel fascicolo non è stata rilevata la comunicazione di fine lavori con l'asseverazione del progettista; non è stata riscontrata neppure l'agibilità; si suppone che probabilmente la pratica edilizia non sia stata portata a termine, da cui la mancanza del rilascio dell'agibilità.

Anche nella compravendita si dà atto che l'acquirente (il debitore esecutato) accetta l'immobile benché si attesti la possibile mancanza del certificato di agibilità.

Normalmente, per la regolarizzazione, viene incaricato un tecnico per predisporre una pratica in sanatoria come da art. 36-37 del DPR 380/2001.

Art. 36 del DPR 380/2001: "il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vi-



gente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. [...] Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso." E successivamente si provvede a richiedere l'agibilità come da art. 24-25 del DPR 380/2001.

In questo caso però si segnala in aggiunta che anche l'altezza interna dei locali non rispetta i requisiti minimi stabiliti per legge dal regolamento locale d'igiene (con una differenza anche di circa 10 cm), e che le modifiche al progetto indicate nelle prescrizioni inserite come condizioni al rilascio della concessione edilizia non sono state apportate al manufatto.

Il solaio sovrastante è relativo al sottotetto condominiale ed è accessibile tramite una botola posta in corrispondenza del pianerottolo; in prossimità della botola sono evidenti fessurazioni anche di una certa entità.

E' stato rimosso il serramento interno che divide il soggiorno dalla cucina: va ripristinato.

Date le innumerevoli irregolarità e la mancanza delle pratiche edilizie relative agli atti di fabbrica, si ritiene presumibilmente sanabile, previo confronto con il tecnico comunale preposto.

Potrebbe anche non essere sanabile con il solo intervento del condomino proprietario dell'immobile, essendo il solaio sovrastante parte del tetto condominiale.

7.2 Conformità urbanistica:

Identificativo corpo: A, B.

Abitazione di tipo economico [A3], Autorimessa [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	PGT
Zona omogenea:	R1 – Ambito residenziale
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indici:	vedi art. 35 P.d.R.
Residua potenzialità edificatoria:	vedi art. 35 P.d.R.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna per quanto visionato.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] - Corpo A

Appartamento posto al piano primo, secondo fuori terra, con cantina pertinenziale al piano seminterrato, costituito da ingresso/soggiorno, due camere, un bagno con disimpegno e cucina.

1. Quota e tipologia del diritto

- **1/1** di **- Piena proprietà** (stato civile: celibe - all'atto della compravendita)



Cod. Fiscale: PLG JLS 68L08 Z611R

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **65,00**

E' posto al piano: 1- S1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui seminterrati n. 1.

Stato di manutenzione generale dell'edificio: discreto/buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: anta doppia a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone - Note: In riferimento all'accesso pedonale.
Cancello	tipologia: anta doppia a battente materiale: alluminio e vetro apertura: elettrica condizioni: buone - Note: In riferimento all'accesso alla scala.
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio con vetrocamera doppia protezione: zanzariere condizioni: buone protezione: avvolgibili materiale protezione: pvc condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente/scorrevole materiale: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a soffietto materiale: pvc condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: beole condizioni: buone - Note: In riferimento all'ingresso pedonale
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: ottime



Pavim. Interna	<p>materiale: battuto di cemento condizioni: discrete/sufficienti - Note: In riferimento alla cantina</p>
Plafoni	<p>materiale: stabilitura condizioni: buone</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: portoncino blindato rivestito in legno condizioni: ottime - Note: In riferimento alla porta principale di accesso all'alloggio</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno, antibagno e cucina materiale: ceramica condizioni: buone</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: in tutti gli altri locali materiale: intonaco civile tinteggiato condizioni: buone</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: cantina materiale: blocchetti svizzeri al rustico condizioni: discrete/sufficienti</p>
Impianti:	
Ascensore	<p>Non presente</p>
Citofonico	<p>tipologia: audio condizioni: funzionante conformità: non esibita</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da verificare (presumibilmente risalente alla connessione ed. del 1999) conformità: non esibita</p>
Termico	<p>tipologia: autonomo alimentazione: gas naturale diffusori: radiatori in alluminio e in ghisa condizioni: buone conformità: non esibita</p>
Allarme	<p>tipologia: volumetrico condizioni: non note conformità: non esibita</p>
Condizionamento	<p>tipologia: a split condizioni: non note conformità: non esibita</p>



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie lorda di pavimento, calcolata sulla base ai rilievi effettuati in data 23.10.2019:

- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà, considerati al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	64,71	1,00	64,71
Cantina	sup lorda di pavimento	4,23	0,20	0,84
		68,94		65,55

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Novate Milanese (MI)/ PERIFERICA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.300

Valore di mercato max (€/mq): 1.550

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.650

Valore di mercato max (€/mq): 1.900

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento, presumibilmente risalente alla concessione edilizia del 1999

Impianto da verificare.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90: non esibita.

Ascensore:

Non presente

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: funzionante

Potenza nominale: sconosciuta



Epoca di realizzazione/adeguamento: presumibilmente risalente alla concessione edilizia del 1999

Esiste la dichiarazione di conformità: non esibita.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Tipologia di impianto: autonomo a split

Stato impianto: funzionante

Potenza nominale: sconosciuta

Epoca di realizzazione/adeguamento: presumibilmente risalente alla concessione edilizia del 1999

Esiste la dichiarazione di conformità: non esibita.

Impianto antincendio:

Nessun riscontro in merito.

Ambiente:

Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati e nel sottosuolo.

Descrizione: Autorimessa [C6] - Corpo B

Autorimessa pertinenziale al Corpo A, posta a piano terra con accesso diretto dalla strada.

1. Quota e tipologia del diritto

- **1/1** di **- Piena proprietà** (stato civile: celibe - all'atto della compravendita)

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.15

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui seminterrati n. 0.

Stato di manutenzione generale dell'edificio: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in sufficienti condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: basculante apertura manuale materiale: ferro condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: sufficienti (sono presenti molteplici tracce di infiltrazioni)
Rivestimento	finitura: intonaco tinteggiato



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Nel caso dell'immobile in oggetto per la determinazione del valore di mercato è possibile usare il metodo di "stima sintetica", cioè adottando un procedimento sintetico - comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare della zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Il valore è da intendersi prettamente riferito e limitato alla data delle indagini, essendo esclusa qualsiasi considerazione di carattere previsionale, come anche potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita a trattativa privata, in quanto quest'ultima dipende sempre da situazioni soggettive delle parti contraenti.

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
Uffici del registro di Milano;
Ufficio tecnico di Novate Milanese

Identificativo corpo: A.**Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:**

Osservatorio del Mercato Immobiliare: valore max 1.900 Euro/mq; valore min. 1.650 Euro/mq (stato conservativo ottimo);
valore max 1.550 Euro/mq; valore min. 1.300 Euro/mq (stato conservativo normale)

Agenzie immobiliari:

valore max 2.400 Euro/mq; valore min. 1.400 Euro/mq (stato conservativo normale)

Borsino immobiliare:

valore max 2.034 Euro/mq; valore min. 1.750 Euro/mq (stato conservativo ottimo).

valore max 1.550 Euro/mq; valore min. 1.300 Euro/mq (stato conservativo normale)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

2.246 Euro/mq; valore max 1.553 Euro/mq; valore min. 1.292 Euro/mq (stato conservativo normale).

Altre fonti di informazione:

Fiaip – Osservatorio immobiliare della Provincia di Milano:

valore max 1.800 Euro/mq; valore min. 1.300 Euro/mq (stato conservativo ottimo)

valore max 2.200 Euro/mq; valore min. 1.800 Euro/mq (stato conservativo normale)

Aste giudiziarie nel comune di Novate Milanese:

appartamento valore min. 1.500 Euro/mq e valore max. 1.970 Euro/mq;

Identificativo corpo: B**Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:**

Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Box: valore max 1.200 Euro/mq; valore min. 900 Euro/mq

Agenzie immobiliari:

Box (similare per dimensione): valore max 30.000 Euro; valore min. 15.000 Euro

Borsino immobiliare:

Box: valore max 1.230 Euro/mq; valore min. 1.041 Euro/mq

Altre fonti di informazione:

Fiaip – Osservatorio immobiliare della Provincia di Milano:

box valore 20.000-18.000 Euro (box di dimensioni standard).

Aste giudiziarie nel comune di Novate Milanese:

box (similare per dimensione) valore min. 15.000 Euro e valore max. 27.000 Euro;

8.3 Valutazione corpi:

Tenendo conto dei parametri di comparazione rilevati, della localizzazione, dell'esposizione e della vetustà dell'immobile, delle finiture, degli accessori a pertinenza, dello stato manutentivo dei luoghi, 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, si ritiene congruo un valore di **€ 1.400,00 al mq per il corpo A**, un valore a corpo di **€ 15.000,00 per il corpo B**.

Al valore unitario relativo al **corpo A**, poiché in questa sede non è possibile stabilire con precisione le spese da sostenere per una eventuale possibile sanatoria, va applicato un coefficiente che viene determinato pari allo 0,80 per compensare le irregolarità riscontrate.

Pertanto sarà considerato un valore pari a: **1.400,00 x 0.8 = 1.120 €/mq**.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione e annessi	65,00	€ 1.120,00	€ 72.800,00
autorimessa	a corpo	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Valore corpo			€ 112.450,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero (arrotondato)			€ 112.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 112.450,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	85,50	€ 72.800,00	€ 72.800,00
B	Autorimessa	a corpo	€ 15.000,00	€ 15.000,00
TOTALE				€ 87.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)

€ 4.390,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

non esplicitate



Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 83.410,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 58.400,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 83.400,00

Poiché gli immobili risultano occupati dal debitore esecutato e da soggetti senza titolo possono ritenersi liberi al decreto di trasferimento, pertanto il valore a base d'asta suggerito è di: € 83.400,00

Gli immobili vengono valutati e sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto (esclusi gli arredi) e di diritto in cui si trovano.

8.6 Regime fiscale della vendita

Secondo le normative vigenti.

L'Esperto alla stima
Arch. Barbara Zocchi Ramazzi



Milano, 18 dicembre 2019

