

Esecuzione Forzata n. 546/2019  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
contro  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Giudice: Dott.ssa SILVIA VAGHI**  
**Custode Giudiziario: Avv. FLORILDE RICIOPPO**

**R.G.E. 546/2019**

\*\*\*\*\*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(Procedente)  
contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
(Esecutati)

\*\*\*\*\*

### RELAZIONE DI STIMA



**Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO**  
*Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360*  
*C.F. NGLFNC60H29B428N – P.IVA N. 12391210155*

*con studio in 20080 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323*  
*Telefono 02/24167288 – Fax 02/93664076 – Cellulare 335/6020974*  
*E-mail: architettoangelico@gmail.com – PEC Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it*

## RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI

### CORPO A (APPARTAMENTO E SOLAIO)

#### DESCRIZIONE DEI BENI:

**Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Novate Milanese (MI), Via Vignone n. 60, scala: A;**

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ingresso/disimpegno, locale soggiorno/angolo cottura, disimpegno, locale camera, servizio e balcone al piano; all'unità immobiliare è annesso un vano di solaio sito al piano quinto sottotetto.**

L'unità immobiliare abitativa al piano primo con l'annesso solaio al piano quinto sviluppano una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 47,00

#### DATI CATASTALI:

**Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Novate Milanese (MI), alla data del 04/09/2019, come segue:**

#### Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano attualmente aggiornati.

#### Descrizione:

**foglio 10, particella 139, subalterno 27**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale: mq. 45, totale escluse aree scoperte: mq. 44, Rendita Catastale Euro 180,76, Via Vignone n. 60, piano: 1-5;

#### DETTENZIONE DEI BENI:

In data sopralluogo, in riferimento all'accesso forzoso, **i beni immobili risultavano completi degli arredi e liberi da persone.**

#### CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON risultano contratti di locazione registrati per i soggetti richiesti, indicati per codice fiscale.**

#### VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUZIONI

**Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta: Euro 89.000,00**

**Valore degli immobili: considerati occupati: Euro 76.000,00**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 10/08/2019 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 22/08/2019 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, lo scrivente ha avviato le operazioni peritali, come di seguito esposto.

## ADEMPIMENTI PRELIMINARI E DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto incaricato, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente relazione di stima:

L'esperto ha eseguito le attività riguardanti l'acquisizione della documentazione Catastale presso l'Ufficio del Territorio di Milano, in data 04/09/2019, e dell'elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in data 04/12/2019, in aggiornamento essenziale per il seguito delle operazioni peritali.

In data 06/09/2019, ha inoltrato a mezzo mail PEC la richiesta di informazioni e copia di eventuale contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2; in data 13/09/2019, ha ricevuto comunicazione a mezzo mail dal Funzionario dell'Agenzia a ciò preposto, il quale ha informato che da interrogazione in Anagrafe Tributaria Non risultano contratti di locazione registrati per i soggetti richiesti (indicati per codice fiscale).

In data 17/09/2019, ha inoltrato a mezzo mail PEC presso il Comune di Novate Milanese (MI) l'istanza di visura degli atti di fabbrica e successive modifiche inerenti gli immobili pignorati; in data 04/10/2019, previo appuntamento concordato, ha effettuato l'accesso agli atti edilizi richiesti con contestuale estrazione di copia.

In data 23/09/2019 ore 15, previo accordo prestabilito con il Custode Giudiziario nominato, Avv. Florilde Ricioppo, l'esperto si è recato in loco ed ha dapprima effettuato il sopralluogo usuale ricognitivo presso il compendio immobiliare di cui sono parte integrante gli immobili pignorati, eseguendo un rilievo fotografico esterno dell'edificio, delle parti comuni e degli accessi; contestualmente, alla presenza del Custode nominato, ha effettuato il sopralluogo interno: durante lo stesso, ha eseguito gli opportuni accertamenti e rilievi di comparazione con la documentazione catastale, nonché, i necessari rilievi fotografici.

In relazione all'atto di provenienza dei beni immobili in capo ai debitori, l'esperto ha richiesto copia semplice dell'atto stesso presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, ed ha ritirato tale copia, in data 24/09/2019.

In pari data, ha inoltrato a mezzo mail all'Amministrazione Condominiale la consueta richiesta di informazioni circa la situazione debitoria aggiornata dei proprietari e l'ammontare approssimativo delle spese condominiali annue, ed ha ricevuto riscontro in data 25/09/2019.

**BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI NOVATE MILANESE (MI)  
VIA VIGNONE N. 60, SCALA: A  
Lotto 01**

**1 ) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

**CORPO A (APPARTAMENTO E SOLAIO)**

**DESCRIZIONE DEI BENI:**

**Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Novate Milanese (MI), Via Vignone n. 60, scala: A;**

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ingresso/disimpegno, locale soggiorno/angolo cottura, disimpegno, locale camera, servizio e balcone al piano; all'unità immobiliare è annesso un vano di solaio sito al piano quinto sottotetto.**

L'unità immobiliare abitativa al piano primo con l'annesso solaio al piano quinto sviluppano una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 47,00

**DATI CATASTALI:**

**Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Novate Milanese (MI), alla data del 04/09/2019, come segue:**

**Intestazione:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano attualmente aggiornati.

**Descrizione:**

**foglio 10, particella 139, subalterno 27**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale: mq. 45, totale escluse aree scoperte: mq. 44, Rendita Catastale Euro 180,76, Via Vignone n. 60, piano: 1-5;

**COERENZE – IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:**

DELL'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO:

pianerottolo e scale comuni, cortile comune, cortile comune, appartamento di terzi.

DELL'ANNESSO SOLAIO AL PIANO QUINTO:

solaio di terzi, corridoio comune di accesso, cortile comune, cortile comune.

**2 ) ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

**Pignoramento immobiliare trascritto in data 03/04/2019**, ai nn. R.G. e R.P. 41110/27094, a favore di: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno;**

Sintesi della Sezione D della nota: con l'atto di precetto notificato è stato intimato il pagamento dell'importo di euro 144.251,54.

### 3 ) DESCRIZIONE DEI BENI CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nel Comune di Novate Milanese nel fabbricato avente accesso da Via Vignone n. 60 e precisamente appartamento ad uso di abitazione contraddistinto con il numero sei posto al piano primo composto di due locali e servizi con annesso un vano di solaio sito al piano quinto sottotetto. Coerenze dell'appartamento: a nord: pianerottolo comune; ad est: cortile comune; a sud: cortile comune; ad ovest: appartamento n. 7; Del solaio: a nord: solaio n. 19; ad est: corridoio comune; a sud: cortile comune; ad ovest: cortile comune. Quanto sopra è censito con il foglio 10, particella 139, subalterno 27, Via Vignone n. 60, piano 1-5, categoria A/3, cl. 2, vani 3,5, rendita € 180,76.

### 4 ) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA E QUOTE DI PROPRIETA'

#### Attuali proprietari:

Con atto di compravendita dal Notaio Guerra Simona, in data 17/05/2012, ai nn. 17671/10190 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 13/06/2012 ai nn. R.G./R.P. 59733/40570, il Signor XXXXXXXXXXX ha venduto ai Signori XXXXXXXXXXX (separato) E XXXXXXXXXXX (personalmente separata), i beni immobili oggetto della procedura e di stima, **per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno.**

La copia del sopracitato atto di compravendita è in allegato alla presente relazione di stima, per richiesta e rilascio copia presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2.

#### Precedenti proprietari (continuità delle trascrizioni):

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 04/12/2019, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, ed attesta integralmente quanto contenuto nella Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatta dal Notaio Francesco Casarini in Bologna in data 14/05/2019, agli atti del fascicolo della procedura esecutiva in oggetto.

### 5 ) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuno**
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno**
- Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

## 6 ) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

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

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, aggiornate al 04/12/2019, i beni oggetto della procedura hanno formato le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **IPOTECHE:**

- **Ipoteca volontaria, iscritta in data 13/06/2012** ai nn. R.G. e R.P. 59734/10115, capitale in Euro 129.000,00, per un totale in Euro 232.200,00, a favore di: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per il diritto di proprietà, per la quota di ½ ciascuno;

- **Ipoteca legale, iscritta in data 15/09/2014** ai nn. R.G. e R.P. 81432/13893, capitale in Euro 35.761,39, per un totale in Euro 71.522,78, a favore di: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per il diritto di proprietà, per la quota di ½;

#### **PIGNORAMENTI:**

Si veda al Capitolo 2°.

- Altre Trascrizioni: **Nessuna**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

## 7 ) STATO DI POSSESSO

### **Detenzione dei beni:**

In data sopralluogo, in riferimento all'accesso forzoso, **i beni immobili risultavano completi degli arredi e liberi da persone.**

### **Esistenza di contratti di locazione:**

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano, dalla comunicazione a mezzo mail ricevuta in data 13/09/2019 dall'Ufficio preposto, l'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per i soggetti richiesti, indicati per codice fiscale.

## 8 ) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Dalla comunicazione pervenuta a mezzo mail in data 25/09/2019 dall'Amministrazione Condominiale in ordine alla situazione debitoria dei proprietari, si riporta quanto segue:

### **Oneri Condominiali:**

- spese ordinarie annuali approssimative: € 900,00
- spese insolite (biennio): alla data di comunicazione, spese regolarmente saldate
- spese straordinarie deliberate: non pervenuto

- Precisazioni fornite dall'Amministrazione Condominiale: le spese di riscaldamento relativamente ai consumi volontari risultano di poca entità in quanto le valvole sono state chiuse.

**Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

**9 ) DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

**Caratteristiche della zona - Caratteristiche zone limitrofe - Servizi offerti dalla zona - Collegamenti pubblici e privati:**

I beni immobili in esame sono ubicati nel Comune di Novate Milanese (MI), in Via Vignone, con accesso dal numero civico 60, Fabbricato: A.

L'area a contorno dell'immobile, posta ad Est del Comune, è caratterizzata da insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale.

Considerata l'area in questione, distante circa 400m dal centro cittadino, si espone che il quadro dei servizi commerciali e di supporto alla residenza risulta sufficiente, ovvero, tutti i servizi primari (scuole, attività commerciali e attività polifunzionali) si trovano comunque verso il centro cittadino e nel raggio di 500m, compresi i trasporti pubblici di superficie.

L'immobile è raggiungibile da diverse Vie di comunicazione: mediante il vicino innesto della A52 che conduce all'Autostrada dei Laghi A8, nonché, dall'autostrada A4, innesto di Cormano, i quali convergono in tutte le direzioni autostradali.

Il patrimonio edilizio a contorno dell'immobile è di discreto livello urbano.

**Caratteristiche descrittive: Compendio immobiliare**

Le unità immobiliari oggetto di stima sono parte integrante di un compendio immobiliare costituito da quattro fabbricati residenziali indipendenti, oltre i corpi di fabbrica staccati destinati ad autorimesse, edificati alla metà degli anni '60; il fabbricato in questione è costituito da cinque piani con una destinazione residenziale, oltre il piano sottotetto destinato ai solai e il piano seminterrato destinato ad altre destinazioni d'uso.

L'ingresso principale all'esterno del fabbricato avviene direttamente dal fronte strada, mediante i cancelli carrai e pedonali, i quali conducono all'area cortilizia comune e ai rispettivi ingressi dei fabbricati; il fabbricato A in questione è provvisto di ascensore e sprovvisto di custode.

**Caratteristiche descrittive: Edificio**

- Struttura: in elevazione: cemento armato
- Facciate: rivestimento principale con intonaco civile
- Ingresso edificio - corpo scala: portone d'ingresso in ferro e vetro
- Rampe e pianerottoli: rampe parallele in marmo e pianerottoli in palladiana
- Ascensore: presente
- Murature perimetrali: in laterizio
- Copertura edificio: solaio con una struttura in c.a. e manto in tegole
- Condizioni generali dello stabile: buono; non si riscontrano danni al fine di interventi di manutenzione generale delle facciate e delle parti comuni

**Caratteristiche descrittive: Appartamento al piano primo**

L'appartamento al piano primo è composto da: **ingresso/disimpegno, locale soggiorno/angolo cottura, disimpegno, locale camera, servizio e balcone al piano; all'unità immobiliare è annesso un vano di solaio sito al piano quinto sottotetto.**

- esposizione: ad Est per i locali principali e ad Ovest per il servizio
- pareti interne: mattoni forati, intonaco civile tinteggiato
- pavimenti: in ceramica per tutti i locali
- rivestimenti: in ceramica per il servizio
- infissi esterni: porte finestre e finestre in legno con avvolgibili in pvc
- ingresso appartamento: porta in legno
- porte interne: porta in legno con vetro centrale per la camera; in legno scorrevole interno muro per il servizio; assente tra ingresso/disimpegno e locale cucina
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: centralizzato con elementi radianti a termosifoni; la produzione di energia del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria è fornita dal gas metano
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: mt. 3,00 circa
- condizioni generali dell'appartamento: buone: ristrutturato in epoca successiva all'edificazione del fabbricato, in data non definibile dall'esperto

**Caratteristiche descrittive: Annesso vano di solaio al piano quinto sottotetto**

- porta d'accesso: in legno
- pavimento: in cemento
- pareti: intonate al rustico
- plafone: intonacato al rustico
- punto luce: non presente

**10 ) ATTESTAZIONE APE E CERTIFICAZIONE IMPIANTI**

**ATTESTAZIONE APE:**

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che l'unità immobiliare abitativa oggetto della



procedura è fornita dell'attestato di certificazione energetica, codice identificativo n. 1515700024812, registrato il 12/05/2012, valido fino al 12/05/2022, la cui copia e la cui visura sono in allegato al presente elaborato peritale.

#### **CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:**

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che le unità immobiliari oggetto di stima Non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopracitata.

### **11 ) REGOLARITÀ EDILIZIA/URBANISTICA/CATASTALE**

Come già descritto al Capitolo "Operazioni peritali", dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Novate Milanese (MI), mediante accesso agli atti di fabbrica e successive modifiche effettuato in data 04/10/2019, si attesta dapprima che **la costruzione delle unità immobiliari pignorate è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967**, in forza dei seguenti titoli autorizzativi/abitativi:

#### **ATTI DI FABBRICA:**

- **Pratica Edilizia n. 64/1963: Nulla Osta datato 21/06/1963, per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione ed annessi box per autorimessa privata, in Via Vignone 58/60 mapp. 1871 sub. b (e relativa domanda);**

- **Nulla Osta n. 1536 di Occupazione – Abitabilità datato 11/05/1967, via Vignone n. 60.**

#### **CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE:**

Di tutto quanto sopra esposto, in merito alla regolarità edilizia delle unità immobiliari oggetto di stima, l'esperto può eseguire la comparazione delle planimetrie catastale e Comunali acquisite con lo stato di fatto, **e può attestare che all'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, non vi sono irregolarità edilizie, ovvero, lo stato di fatto E' conforme alle planimetrie catastali e Comunali acquisite.**

### **12 ) CONSISTENZA E SUPERFICIE**

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie lorda commerciale complessiva delle unità immobiliari è stata computata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine

calcolati per la metà ed arrotondate al mq. per difetto o per eccesso. Le superfici sono state omogeneizzate in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come di seguito descritte:

**Unità immobiliare A/3 - Appartamento pari ad una consistenza catastale di vani 3,5.**

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
appartamento	mq.	43,35	100%	43,35
balcone	mq.	4,50	30%	1,35
soffitto	mq.	9,20	25%	2,30
<b>Totale</b>	mq.	<b>57,05</b>		<b>47,00</b>

**13 ) GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'**

Dai sopralluoghi eseguiti, si può con certezza dedurre che l'unità immobiliare abitativa allo stato attuale non ha le caratteristiche organiche e tipologiche per la divisione in più lotti.

**14 ) CONSIDERAZIONI E CRITERI DI STIMA**

**CONSIDERAZIONI:**

L'esperto definisce dapprima complessivamente i beni immobili una buona proprietà in relazione all'ubicazione, situati in prossimità del centro cittadino e vicine alle Vie di comunicazione ad alta percorribilità, di conseguenza, si espone che i beni immobili possono godere di condizioni di buona appetibilità, ovvero, una preferenza mirata alla strategia di comunicazione.

Per quanto concerne l'edificio e lo stato di manutenzione generale dello stesso, delle parti comuni di accesso e dei materiali impiegati su tutte le facciate, l'esperto si è già espresso in precedenza, descrivendolo con un giudizio buono.

In merito all'unità immobiliare abitativa posta al piano primo (bilocale), dotata di vano di soffitto al piano sottotetto, lo scrivente ritiene di assegnare un giudizio buono, sia per la consistenza dei locali sia per il taglio tipologico, confermando quanto già esposto in precedenza, in merito alla ristrutturazione eseguita, in data non definibile dall'esperto.

**CRITERI DI STIMA:**

Sulla base delle considerazioni di cui sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita dapprima applicando il "**Metodo di Stima sintetico Comparativo**" e riferito al "**Valore di Mercato**"; certamente, la base del

procedimento utilizzato di “**comparazione**”, la quale consente di giungere al “**valore base**”, è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti “correttivi di valutazione”, i quali saranno definiti in ordine alla descrizione seguente:

**ubicazione (semicentrale), manutenzione generale dello stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili, altezza di piano (primo), caratteristiche tipologiche e materiali impiegati (ristrutturato), esposizione e consistenza dei locali, presenza di annesso solaio, saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione.** altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con le stesse caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Novate Milanese (MI) – Via Vignone e su piazze di mercato nelle zone adiacenti allo stesso, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili inglobati e definiti in euro/mq.

**- FONTI DI INFORMAZIONI:**

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Edilizia Privata – Comune di Novate Milanese (MI)
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale
- 

**- PARAMETRI ESTIMATIVI:**

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio 2° semestre 2018
- 

**15 ) VALORE DEI BENI IMMOBILI - PIENA PROPRIETA'**

Dalle considerazioni e criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, **già decurtati delle loro consistenze (omogeneizzate)** nello stato di fatto in cui si trovano, valutati a corpo e non a misura, che viene definito dall'esperto in **€ 2.000,00/mq.**

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Appartamento	piano primo	43,35	€ 2.000,00	€ 86.700,00
Balcone	piano primo	1,35	€ 2.000,00	€ 2.700,00
Solaio	piano 5°	2,30	€ 2.000,00	€ 4.600,00
<b>Totale</b>		<b>47,00</b>		<b>€ 94.000,00</b>

### 16 ) ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, il valore di mercato decurtato del 5%, nonché, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:

<b>Valore dei beni immobili - piena proprietà</b>	<b>€ 94.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 4.700,00
<b>Totale</b>	<b>€ 89.300,00</b>
<b>Totale arrotondato al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 89.000,00</b>

### 17 ) VALORE DEI BENI IMMOBILI CONSIDERATI OCCUPATI

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

**Immobili: € 89.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 76.000,00 (arrotondato)**

### 18 ) VALORE DEI BENI IMMOBILI CONSIDERATI LIBERI – PREZZO BASE D'ASTA

<b>Totale valore dei beni immobili PREZZO BASE D'ASTA</b>	<b>€ 89.000,00</b>
-----------------------------------------------------------	--------------------

\*\*\*\*\*  
Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 13 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.  
\*\*\*\*\*

Esecuzione Forzata n. 546/2019  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
contro  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**SI ALLEGANO I SEGUENTI DOCUMENTI:**

- VISURA STORICA CATASTALE – PLANIMETRIA ED ESTRATTO DI MAPPA
- ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- COPIA ATTO PROVENIENZA
- COPIA DOC. ACQUISITA ACCESSO ATTI COMUNE NOVATE MILANESE
- COPIA MAIL RICHIESTA E RISCONTRO A AGENZIA ENTRATE MILANO
- COPIA MAIL RICHIESTA E RISCONTRO ONERI CONDOMINIALI
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- VISURA APE

Basiglio (MI), lì 17 Dicembre 2019

Il Perito  
Arch. Franco Angelico

