

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: \_\_\_\_\_

contro: \_\_\_\_\_

interventuti: \_\_\_\_\_

Custode: **SIVAG S.p.A.**

N° Gen. Rep. **3631/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **21-5-2019 h. 11:10.**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe FIENGO**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**BENI IN NOVATE MILANESE (MI)**

**Via Val Lagarina**

**Lotto 1 UNICO – Autorimessa singola.**

Esperto alla stima: Dott. Arch. Vincenza Nardone  
Codice fiscale: NRDVCN65A61F839C  
Studio in: Piazza del Carmine, 2 - 20121 Milano  
Email: vincenza.nardone@libero.it  
Pec: nardone.6814@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Val Lagarina – NOVATE MILANESE (MI) – 20026.

**Lotto:** 1UNICO – Autorimessa singola.

**Corpo 1:** autorimessa singola.

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6]

**Dati Catastali:** Foglio 21, Particella 97, Subalterno 134.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Val Lagarina – NOVATE MILANESE (MI) – 20026.

**Lotto:** 1 UNICO – Autorimessa singola.

**Corpo 1:** Autorimessa.

**Possesso:** in occasione del sopralluogo il box risultava occupato da mobili e masserizie varie (ved. foto a pag. 58 allegati) e non risultano contratti d'affitto (**allegato I**) pag. 78 – 1a Parte allegati).

**Da considerarsi libero.**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Val Lagarina – NOVATE MILANESE (MI) – 20026.

**Lotto:** 1 - UNICO – Autorimessa singola.

**Corpo 1:** Autorimessa.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Val Lagarina – NOVATE MILANESE (MI) – 20026.

**Lotto:** 1 - UNICO – **Corpo 1:** Autorimessa singola.

**Creditori Iscritti:** dal certificato notarile risulta iscrizione a favore [REDACTED]

Tuttavia la suddetta ipoteca, dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 per immobile pignorato) e per soggetti (esecutati) **non risulta**, come da ispezioni ipotecarie telematiche allegata (**allegato a) 2**);

risulta che lo stesso repertorio del Notaio cui è riferita la detta ipoteca sia stato oggetto di iscrizione anche presso la Conservatoria dei RR.II. di **Milano 1** in data 24-7-2006 nn. 13686/60612 con annotazione di restrizione nn. 5685 del 3-8-2015; ved. inoltre osservazioni al par. 7 che segue.



**5. Comproprietari**

**Beni:** via Val Lagarina – NOVATE MILANESE (MI) – 20026.

**Lotto:** 1 UNICO – Autorimessa singola.

**Corpo 1:** Autorimessa singola.

**Regime Patrimoniale:** nell'atto di acquisto (20-7-2007) è dichiarato che:

1

**Comproprietari:** non ne risultano altri terzi. Ved. inoltre osservazioni al par. 7 che segue.

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Val Lagarina – NOVATE MILANESE (MI) – 20026.

**Lotto:** 1 UNICO – Autorimessa singola.

**Corpo 1:** Autorimessa singola.

**Misure Penali:** non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Val Lagarina – NOVATE MILANESE (MI) – 20026.

**Lotto:** 1 UNICO – Autorimessa singola.

**Corpo 1:** Autorimessa singola.

**Continuità delle trascrizioni:**

In risposta al primo paragrafo del quesito – punto B): “PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei...” **si richiama quanto anche osservato dal Notaio** nella certificazione notarile e cioè il contenuto della Sezione D della nota di trascrizione dell'acquisto originario del bene a favore dei danti causa dei debitori eseguiti (pagg. 37 e 38) circa la questione della pertinenzialità del box pignorato ad un altro bene, Censito al Catasto Fabbricati di Milano, via Val Trompia, 82 - **Fg.10 Mappale 70 Sub. 13** già oggetto di altra procedura esecutiva RGE . 2212/12, già alienato all'asta e successivamente rivenduto, **non oggetto degli accertamenti alla scrivente demandati** cui la scrivente ha solamente provveduto cautelativamente ad effettuare le verifiche ipotecarie telematiche allegate (**allegato a)2**) ed allegando l'atto di compravendita fornitele via e.mail dal legale del creditore precedente (**allegato a)4**).

**Quindi solo con riferimento diretto al bene pignorato in esame si ritiene osservata la continuità ventennale delle trascrizioni.**

Quanto alla idoneità e completezza della documentazione ipocatastale depositata, sempre con la predetta limitazione, si rileva che il certificato notarile depositato sul PCT è mancante della 4a facciata per cui la scrivente si è basata sul certificato inviatole via mail in data 5-3-2019 dal legale del creditore precedente (**allegato a)3** alla presente).



**8. Prezzo**

**Bene:** via Val Lagarina – NOVATE MILANESE (MI) – 20026.

**Lotto:** 1 UNICO – Autorimessa singola.

**Corpo 1:** Autorimessa singola.

**Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "libero" arrotondato: Euro  
14.800,00.=**

**Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "occupato" arrotondato: Euro  
10.400,00.= arr.**



Beni in **NOVATE MILANESE (MI) cap 20026**

Località/Frazione: -----

**Via Val Lagarina**

**Lotto: 1 UNICO – Autorimessa singola.**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:**

**Corpo 1:** Autorimessa singola.

**Quota e tipologia del diritto**

-

Proprietà per 1/2

-

----- Proprietà per 1/2

**Residenza:** Milano, \ (allegato n)1 a pag. 81 e segg.) - **Stato Civile:** ved. punto che segue. – **Regime patrimoniale:** nell'atto di acquisto (20-7-2007)

**Ulteriori informazioni sul debitore:** -----

**Eventuali comproprietari:**

Da quanto in atti non ne risultano,

**Identificato al catasto Fabbricati:** ved. anche allegato b) a pag. 50 e segg.-1a parte allegati :

**Autorimessa al piano interrato**, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Novate Milanese (MI): Foglio 21, Mappale 97, Subalterno 134**, via VIALBA piano: S1 - cat. C/6, cl. 3, Consistenza mq. 15, Sup. Cat.16 mq., Rendita Euro 44,16;

**Coerenze da Nord in senso orario (\*):** corsello comune, autorimesse di proprietà di terzi su tre lati.

**Attualmente intestato a:**

-

-



In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/10/2016 protocollo n. MI0530740 in atti dal 03/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 226936.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. MI0574764 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 65333.1/2004);
- COSTITUZIONE del 11/07/2002 protocollo n. 583210 in atti dal 11/07/2002 COSTITUZIONE (n. 4637.1/2002).

\* \* \* \* \*

*Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.*

(\*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti presentata in data 11-7-2002 prot. 583210, dall'elaborato planimetrico in pari data prot. 580414 e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale Prot. N. T205/2019 del 5-3-2019, entrambi allegati al presente elaborato peritale.

Millesimi di proprietà di parti comuni: -----

Corpo 1: Autorimessa singola.

Conformità catastale: non perfettamente conforme.

Con stretto riferimento al box in oggetto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto.

Si rileva un'altezza netta interna di ml. 2,36/2,37 anziché ml. 2,40 come indicato nella planimetria catastale (allegato g) a pag. 63).

Quanto sopra, appunto, fatto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale e dato atto che in caso di diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale competente eventuali oneri saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** vari.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** centro città di Milano a circa km. 9.

**Attrazioni paesaggistiche:** -----

**Attrazioni storiche:** assenti.

**Principali collegamenti pubblici:** scarsi.

**3. STATO DI POSSESSO:**



in occasione del sopralluogo il box risultava occupato da mobili e masserizie varie (ved. foto a pag. 58 allegati) e non risultano contratti d'affitto (allegato I) pag. 78 – 1a Parte allegati).

Da considerarsi libero.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: ved. anche allegato a) a pag. 1 e segg. – 1a Parte Allegati.

Dai certificati ipotecari speciale in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono risulta quanto segue:

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

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Dalla consultazione del fascicolo edilizio presso il Comune è emersa la presenza di una bozza di atto unilaterale d'impegno da parte della società costruttrice delle autorimesse pertinenziali cui appartiene il box in esame ma che tuttavia non risulta trascritto (pag. 122 – allegati parte 2a).

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Si richiama il vincolo di pertinenzialità di cui alla citata Sezione D della nota di trascrizione in data 15-10-2002 nn. 127231/74192 – compravendita (allegata alle pagg. 37-38).

Si richiamano tutti i patti e le condizioni derivanti dai titoli da ritenersi qui integralmente riportati e trascritti.

Si richiamano inoltre tutti i vincoli e le limitazioni di carattere amministrativo, anche ambientale, paesaggistico, etc. cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato, ancorché qui non direttamente richiamati.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

1) Iscrizione ipoteca volontaria in data 24-7-2006 ai nn. 119196/29315, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ in forza di atto a rogito dott. Rosanna Di Mauro di Milano in data 20-7-2006 rep. 13704/8860 a garanzia del complessivo importo di Euro 440.000,00.= di cui Euro 220.000,00.= per capitale.

**N.B.:** La suddetta ipoteca, dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 per immobile (qui pignorato) e per soggetti eseguiti non risulta, come da ispezioni ipotecarie telematiche allegata (allegato a) 2); risulta che lo



stesso repertorio del Notaio suddetto sia stato oggetto di iscrizione presso Milano 1 in data 24-7-2006 nn. 13686/60612 con annotazione di restrizione nn. 5685 del 3-8-2015;

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Trascrizione pignoramento in data 23-12-2014 ai nn. 116723/79878, a favore di \_\_\_\_\_  
contro \_\_\_\_\_ in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80151430156 - in data 16-12-2014, rep. n. 24009, per l'importo di Euro 1.461,67.= oltre a successivi interessi e spese.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Dal certificato notarile e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.  
Si vedano anche le ispezioni allegate alla presente relazione (**allegato a)2**).

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente come da documentazione che si produce.

#### 4.3 Misure Penali

Né dal certificato notarile né dagli ulteriori approfondimenti a cura della scrivente ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale ordinarie annue: Euro 200,00 (**allegato m**) a pag. 79 Allegati 1<sup>a</sup> Parte).  
Spese condominiali complessive arretrate nel biennio dell'immobile pignorato: circa Euro 400,00 (mezza somma algebrica).  
Spese condominiali complessive dell'immobile pignorato: circa Euro 6.457,90 (pag. 80 allegati).  
Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: non riferito.  
Millesimi di proprietà: -----  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non ne risultano all'Amministrazione condominiale (**allegato m**) a pag. 79 Allegati 1<sup>a</sup> Parte).  
Attestazione Prestazione Energetica: -----  
Indice di prestazione energetica: -----  
Note Indice di prestazione energetica: -----  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ne risultano dai titoli né dai certificati ipotecari in atti;

### Avvertenze ulteriori:

**N.B. Si fa presente che il presente elaborato è riferito al solo bene Sub. 134 così come direttamente pignorato e non anche all'immobile A/3 sito a Milano, via Val Trompia, 82 identificato al**





**N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 10, Mappale 70, Sub. 13, cui detto immobile pignorato risulterebbe pertinenziale.**

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto (146 facciate di vario formato).

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio e di Comprensorio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, civilistica, etc. – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

Si AVVISA che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal certificato notarile e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente la provenienza ventennale del bene al debitore esecutato risulta in base alle seguenti trascrizioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2:

1. Trascrizione in data 30-12-1997 nn. 99556/72726 – Compravendita a favore di  
....., contro /

.....  
 dell'acquisto risulta un terreno censito al N.C.T. foglio 21 mapp. 91 are 79.50;

2. Trascrizione in data 15-10-2002 nn. 127231/74192 – Compravendita a favore  
..... contro



3. Trascrizione in data 24-7-2006 ai nn. 119195/62653 – Compravendita a rogito Notaio Rosanna Di Mauro di Milano in data 20-7-2006 rep. 13703/8859 a favore ,

(allegato i) a pag. 71 e segg. – 1^parte allegati);

**7. PRATICHE EDILIZIE e REGOLARITA' EDILIZIA: ved. 2a Parte ALLEGATI – Allegato s) a pag. 91 e segg.**

A seguito di richieste di accesso agli atti presso lo Sportello Unico del Comune di Novate Milanese risulta che il complesso edilizio cui appartiene anche il box in esame è stato costruito in base alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 23/2001 – Prot. 6031 del 26-2-2001 presentata ai sensi dell'art. 4 comma 7 L. 493/93, come modificato dall'art. 2 comma 60 L. 662/96 dalla società per realizzazione di autoboxes interrati.

In data 29-5-2013 il Comune di Novate Milanese ha notificato attestazione di acquisizione di Certificato di Agibilità per decorrenza dei termini di cui all'art. 25 T.U. Edilizia D.P.R. 380/2001.

\* \* \* \* \*

La conformazione e la misurazione dell'autorimessa sono coerenti con il disegno allegato alla pratica edilizia suddetta in cui il bene in esame è riportato con il n. 44 (pag. 141).

Si fa tuttavia presente che l'altezza è di poco inferiore ai ml. 2,40 previsti in via ordinaria dalla normativa antincendi per le autorimesse isolate con più di nove posti auto.

Risulta rilasciato Certificato di Prevenzione incendi Pratica n. 333417/1239 in data 15-5-2003 valido dal 14-5-2003 al 14-5-2009 con la limitazione che il parcheggio degli autoveicoli alimentati a G.P.L. è permesso solo al primo piano interrato purchè si rispetti il D.M. 22-11-2002.

Non risulta allegata alla pratica edilizia la dimostrazione del rispetto dei requisiti previsti dalla normativa dei disabili.

\* \* \* \* \*

**Dunque al momento il bene non si può ritenere pienamente conforme dal punto di vista amministrativo.**

\* \* \* \* \*

Tuttavia la presente valutazione tecnica è frutto di elaborazione della scrivente in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni tecnico-giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi per cui eventuali oneri, con conseguenze anche pesanti in relazione a quanto previsto al TITOLO IV - CAPO II – Sanzioni – del summenzionato D.P.R. 380/2001 che dovessero derivare da una eventuale diversa posizione del Comune di riferimento, anche in relazione ai documenti eventualmente sottratti alla visura e/o comunque anche involontariamente non fatti visionare per via della complessità del Piano di Lottizzazione, saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni, essendo già stato tenuto conto di detto aspetto nella presente valutazione di stima.



**7.1 Conformità edilizia:**  
**NON pienamente CONFORME**

**7.2 Conformità urbanistica:**

Al momento della D.I.A. per l'esecuzione delle opere la destinazione dell'area non era pienamente conforme ed il Comune ha ammesso la realizzazione dei boxes in esame in applicazione della deroga concessa ai sensi dell'art. 9 della cd. legge Tognoli - art. 9 L. 122/89 -assoggettandoli dunque a vincolo di pertinenzialità.

\* \* \* \* \*

Si richiama il riferimento in data 13-3-2019 del Comune di cui sopra in cui si dichiara che non sono in corso procedimenti repressivi di natura amministrativa pendenti o in corso (allegato r) a pag. 87 – 2^parte Allegati.

\* \* \* \* \*

Quanto alla problematica relativa all'alienazione dell'appartamento cui il boxes in esame avrebbe dovuto ritenersi pertinenziale si fa presente che il Comune, su richiesta della scrivente, ha riferito in data 9-5-2019 che "il vincolo di pertinenzialità disciplinato dall'atto di acquisto è possibile scinderlo a patto che il promissario acquirente lo destini a sua volta come pertinenza di altra unità immobiliare."

Descrizione:

**Autorimessa singola.**



Come più sopra detto la costruzione risale alla fine all'inizio degli anni 2000.

Trattasi di autorimessa posta al piano interrato con soprastante giardino e con apertura con serramento metallico verniciato basculante ad apertura manuale, pavimento in battuto di cemento liscio martellinato ed impianto elettrico e con altezza netta interna di circa ml. 2,37 e con una superficie di circa mq. 15,76.

Nel complesso le condizioni di manutenzione sono discrete.

**Superficie commerciale complessiva di circa mq. 16,00 arrotondata.**

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Circa anno 2002
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Reperita nella pratica edilizia – pag. 106 allegati.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	No
Tipologia di impianto	-----
Stato impianto	-----
Epoca di realizzazione/adeguamento	-----
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	-----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonchè dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare (in parte misurata ed in parte estrapolata dai disegni di progetto depositati in comune) 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. Si è ritenuto di aggiungere un 2% quale quote di comproprietà sugli spazi esterni.



Destinazione	Parametro	Superficie commerciale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Autorimessa al piano interrato.	Mq.	16,00	1,00	16,00
				<b>Arrotondamento mq. 16,00</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale.;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.050,00.=;

**8.3 Valutazione corpi:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Commerciale ca	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa singola	16,00	€ 1.000,00	€ 16.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.000,00
Valore corpo			€ 16.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero diritto proprietà 1/1			€ 16.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Commerciale ca	Valore intero medio ponderale	Valore diritto di proprietà 1/1
Autorimessa singola.		16,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 16.000,00</b>

**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% )	€ 800,00
Rimborso spese ordinarie condominiali nel biennio circa, salvo conteggi precisi ed aggiornati da richiedere all'Amministrazione	€ 400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità: circa Euro 600,00.=	



Giudizio di comoda divisibilità: NO

Valore del diritto di proprietà 1/1 al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, proposto a base d'asta da libero: € 14.800,00

Valore del diritto di proprietà 1/1 al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, proposto a base d'asta da occupato: € 10.360,00

Data generazione:  
20-5-2019

L'Esperto alla stima  
Dott. Arch. Vincenza Nardone

### ALLEGATI 1a PARTE

a)	Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie	pag. 1
a) 2	Ispezioni ipotecarie telematiche effettuate dalla scrivente	pag. 3
a) 3	Certificati ipotecari speciali in atti	pag. 39
a)4	Atto compravendita appartamento di cui al vincolo di pertinenza	pag. 43
b)	Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze	pag. 50
c)	Fotografie interne ed esterne	pag. 52
d)	Estratto aerofotografico	pag. 59
e)	Estratto mappa catastale attuale – mapp. 96	pag. 60
f)	Elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni	pag. 62
g)	Ultima planimetria catastale in atti	pag. 63
h)	Visure storiche catastali Catasto Terreni e Fabbricati	pag. 64
h)	Titolo di provenienza dei beni al debitore	pag. 61



l)	Riferimento Agenzia delle Entrate sugli affitti	pag. 78
m)	Riferimento Amministratore Condominio	pag. 79
n)1	Certificati anagrafici	pag. 81
n)2	Riferimento Stato Civile	pag. 83
o)	Quotazioni OMI	pag. 84
p)	Attestazione invii elaborato peritale	pag. 85

### ALLEGATI 2a PARTE

q)	Estratto P.G.T. vigente	pag. 86
r)	Riferimenti Comune di Novate Milanese	pag. 87
s)	Fotografie pratica edilizia	pag. 91

\* \* \* \* \*

