



# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 361/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Giacomo Puricelli

Custode Giudiziario: Avv. Marco Mancuso

Procedente: **Dovalue s.p.a.**

Esecutati:

## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

**LOTTO UNICO:** Unità immobiliari in Comune di Cambiagio (MI),  
Via Piave n. 3



**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 20079 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323*

*Telefono 02/24167288 – Cellulare 335/6020974*

*E-mail: [architettoangelico@gmail.com](mailto:architettoangelico@gmail.com) – PEC Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)*



|                                                |
|------------------------------------------------|
| <b>RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI</b> |
|------------------------------------------------|

**CORPO A (PORZIONE IMMOBILIARE CON ANNESSA AREA CORTILIZIA DI PERTINENZA)****DESCRIZIONE DEI BENI:**

Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Comune di Cambiago (MI), Via Piave n. 3, piano T-1, composta, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

**Appartamento composto da un locale (monocale), disimpegno e servizio al piano terreno e scala di accesso al ripostiglio al piano primo, aperto al piano sottostante; all'unità immobiliare è annessa area cortilizia di pertinenza adibita a giardino.**

La porzione immobiliare al piano terreno e piano primo, con l'annessa area cortilizia di pertinenza, sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 55,00.

**DATI CATASTALI:**

**foglio 6, particella 456, subalterno 702, particella 990, subalterno 701 (mappali graffiati), categoria A/4,** classe 3, consistenza vani 2, superficie catastale totale: mq. 46, totale escluse aree scoperte: mq. 42, Rendita Catastale Euro 92,96, Via Piave n. 3, piano: T-1;

**STATO OCCUPATIVO:**

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dai comproprietar**

**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.

**COMPROPRIETARI:**

Nessuno

**VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:**

|                                                                        |                              |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta:</b> | <b><u>Euro 89.000,00</u></b> |
| Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso):   | <u>Euro 76.000,00</u>        |

\*\*\*\*\*

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 07/06/2021 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 08/06/2021 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, 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:

\*\*\*\*\*



**LOTTO UNICO**

Corpo A – Porzione immobiliare con annessa area cortilizia di pertinenza

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA****CORPO A (PORZIONE IMMOBILIARE CON ANNESSA AREA CORTILIZIA DI PERTINENZA)****1.1. Descrizione dei beni**

Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Comune di Cambiago (MI), Via Piave n. 3, piano T-1, composta, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

**Appartamento composto da un locale (monocale), disimpegno e servizio al piano terreno e scala di accesso al ripostiglio al piano primo, aperto al piano sottostante; all'unità immobiliare è annessa area cortilizia di pertinenza adibita a giardino.**

**1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di  $\frac{1}{2}$  **ciascuno** del diritto di **proprietà** degli immobili di  
 \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ c.f.: \_\_\_\_\_,  
 \_\_\_\_\_ e di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, c.f.: \_\_\_\_\_

**1.3. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Cambiago (MI), alla data del 10/06/2021, come segue:**

Intestazione:

\_\_\_\_\_, proprietà per 1/2  
 \_\_\_\_\_, proprietà per 1/2

Dati identificativi:

**foglio 6, particella 456, subalterno 702, particella 990, subalterno 701 (mappali graffiati), categoria A/4**, classe 3, consistenza vani 2, superficie catastale totale: mq. 46, totale escluse aree scoperte: mq. 42, Rendita Catastale Euro 92,96, Via Piave n. 3, piano: T-1;

Dati derivanti da:

- Variazione del 23/11/2004 prot. n. MI0769572 in atti dal 23/11/2004 fusione e cambio di destinazione (n. 94301.1/2004) (con soppressione degli identificativi catastali mapp. 456 sub. 6 e mapp. 990, del fg. 6).

**1.4. Coerenze - in corpo ed in contorno da Nord in senso orario**

cortile comune al mappale 983, proprietà di terzi, proprietà di terzi al mappale 457, Via Piave, proprietà di terzi al mappale 989.

**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo**

Nessuna.

**2. DESCRIZIONI DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di Cambiago (MI), Via Piave

Fascia/zona B1: Centrale/ CENTRO (dati Agenzia delle Entrate)

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

Destinazione: residenziale

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



Principali collegamenti pubblici: premesso che gli immobili sono ubicati in prossimità del centro cittadino (a circa 300m), a limite Est della zona residenziale, si espone che tutti i servizi di supporto alla residenza si trovano verso il centro cittadino e sono in prossimità della rete viaria primaria SP176, di interconnessione all'innesto Autostradale di Cavenago/Cambiago della Milano/Venezia distante circa 1,2 km, il quale converge in tutte le direzioni autostradali.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La porzione immobiliare di cui trattasi è formata da due fabbricati accorpati e formante una "L", in dettaglio, la porzione del fabbricato in questione è ubicata verso sud (Via Piave) ed è dotata di un'area di pertinenza esterna adibita a giardino, dalla quale avviene l'accesso principale indipendente mediante un cancello in ferro e legno.

Il fabbricato oggetto di stima (villetta) è costituito da due livelli ed è composto da un appartamento (monocale) posto al piano terra e un ripostiglio posto al piano primo lato nord, precisando che l'accesso al suddetto ripostiglio avviene mediante una scala interna e che risulta privo di parete in muratura, ovvero, con affaccio per un lato al piano terra.

Premesso quanto sopra, l'esperto ritiene altresì di esporre che l'area esterna di pertinenza, adibita a giardino, in parte piantumata con presenza di siepi lungo i confini e di alberi medio fusto, nonché di gazebo in legno all'interno, risulta piastrellata a contorno del fabbricato e zona antistante al gazebo, inclusa la zona adiacente al secondo accesso ad est, in riferimento al cancello carraio e pedonale retrostante realizzato in ferro e legno, di immissione al cortile comune e di cui al mappale 983.

In merito alla protezione esterna si descrive inoltre che lungo i confini sono presenti muretti in c.a. e recinzione superiore in ferro.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- copertura: struttura con orditura principale e secondaria in legno e con manto di copertura in tegole;
- facciate: rivestimenti con intonaco civile/plastico e rivestimento zoccolatura in lastre di serizzo;
- **condizioni generali: buone.**

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

### **CORPO A (PORZIONE IMMOBILIARE CON ANNESSA AREA CORTILIZIA DI PERTINENZA)**

**Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Comune di Cambiago (MI), Via Piave n. 3, piano T-1, composta, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:**

**Appartamento composto da un locale (monocale), disimpegno e servizio al piano terreno e scala di accesso al ripostiglio al piano primo, aperto al piano sottostante; all'unità immobiliare è annessa un'area cortilizia di pertinenza adibita a giardino.**

- esposizione: Nord/Ovest e Sud/Ovest;
- porta di accesso principale: porta blindata con pannelli in legno;
- porta di accesso lato sud: porta in legno e vetro;
- infissi esterni: finestre e porte finestre in legno colore marrone, compreso l'oblò apribile;
- sistema di protezione: persiane in legno;
- porte interne: in legno di tipo ad ante;
- pareti: le pareti sono normalmente intonacate e tinteggiate di diversi colori;
- pavimenti: la pavimentazione di tutti i locali, compreso il ripostiglio al piano primo, è in piastrelle di ceramica, eccetto una zona del locale soggiorno realizzato in parquet prefinito;



- rivestimenti: in ceramica per la parete spazio cucina e per il servizio;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto condizionamento: presente tipo spit con unità centrale su parete esterna;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con presenza di termosifoni; la produzione dell'acqua calda e della cucina è fornita dal gas metano;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia;
- altezza dei locali: variabile: piano terra: da mt. 2,57 a mt. 3,80 circa sotto trave e servizio all'interno mt 2,40 circa; piano primo: mt 2,12 max interno sotto trave circa;
- **condizioni generali: buone.**

#### 2.4. Certificazioni energetiche

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 Non è fornita dell'attestato di certificazione energetica.

#### 2.5. Certificazioni di conformità 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, dalla documentazione acquisita durante l'accesso agli atti edilizi presso il Comune di Cambiagio (MI) effettuato in data 30/06/2021, si riporta che le unità immobiliari oggetto di stima sono fornite delle seguenti certificazioni/dichiarazioni:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte (ex art. 9 Legge n. 46/1990) n. 04/05 datata 02/02/2005, inerente l'impianto elettrico dell'appartamento;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte (ex art. 9 Legge n. 46/1990) datata 26/01/2005, inerente l'impianto idrico-sanitario;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte (ex art. 9 Legge n. 46/1990) datata 26/01/2005, inerente l'impianto di riscaldamento.

(La relativa documentazione è in allegato alla presente relazione di stima, unitamente alla documentazione edilizia acquisita presso il Comune competente).

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione dei beni

Il sopralluogo interno ai beni immobili pignorati è avvenuto in data 15/07/2021, congiuntamente con il Custode Giudiziario nominato, e alla presenza del comproprietar

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati da comproprietar**

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano, dalla comunicazione a mezzo mail ricevuta in data 21/06/2021 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.



#### 4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), che fa stato fino al 14/05/2021, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 03/07/2021 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

##### 4.1. Attuale proprietà

Con atto di compravendita dal Notaio Mantelli Giorgio, in data 31/01/2005, ai nn. 210520/18967 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 08/02/2005 ai nn. R.G./R.P. 16128/8150, la Società \_\_\_\_\_ ha venduto ai Signori \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_ i beni immobili oggetto della procedura e di stima, **per il diritto di piena proprietà, per la quota di ½ ciascuno.**  
La copia del sopracitato atto è in allegato alla presente relazione di stima, per richiesta e rilascio copia digitale presso l'Archivio Notarile di Milano.

##### 4.2. Precedenti proprietà (continuità delle trascrizioni al ventennio)

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 03/07/2021, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, e si riporta integralmente a quanto contenuto nella Certificazione notarile agli atti.

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), che fa stato fino al 14/05/2021, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 03/07/2021 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: **Nessuna**
- Misure Penali: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuno**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, Convenzioni Edilizie: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

###### **IPOTECHE:**

**Ipoteca volontaria iscritta in data 08/02/2005**, ai nn. R.G. e R.P. 16129/3546, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale in Euro 160.000,00, per un totale in Euro 320.000,00, a favore di: \_\_\_\_\_, contro: \_\_\_\_\_, **per il diritto di proprietà, per la quota di ½ ciascuno;**

###### **PIGNORAMENTI:**

**Pignoramento immobiliare trascritto in data 06/05/2021**, ai nn. R.G. e R.P. 63481/43135, a favore di: \_\_\_\_\_, contro: \_\_\_\_\_, **per il diritto di proprietà, per la quota di ½ ciascuno;**



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

### 5.3. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per persona, in data 03/07/2021, e rispetto alla Certificazione notarile agli atti, Non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Trattasi di contesto in cui Non esiste organizzazione Condominiale.

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

NO

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Cambiago (MI), mediante accesso agli atti edilizi richiesti effettuato in data 30/06/2021, si attesta dapprima che **la costruzione della porzione immobiliare ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, e ristrutturata totalmente, contestualmente al cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione, in data posteriore: anni 2003/2004.**

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Cambiago (MI)

- **Pratica Edilizia n. 71/2003: D.I.A. del 23/05/2003 prot. n. 6765**, per: lavori di cambio destinazione d'uso, da deposito a residenziale;
- **Pratica Edilizia n. 20/2004: D.I.A. in variante del 05/03/2004 prot. n. 3030**, per: modifiche interne ed esterne per collocare sul lato nord est il bagno e la zona cottura, aprendo una finestra sul lato nord ovest e modificando un'altra finestra sul lato sud;
- **Comunicazione di fine lavori, prot. n. 448 del 12/01/2005;**
- **Certificato di agibilità, prot. n. 1275/05 del 14/03/2005, inerente l'immobile di cui agli identificativi catastali fg. 6, mapp. 456, sub. 702 (e relativa Domanda);**

### 7.2. Conformità edilizia e catastale

Dalla documentazione di cui sopra, in merito alla conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione delle planimetrie catastale e Comunali acquisite con lo stato di fatto, **l'esperto può attestare che all'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto risulta parzialmente conforme alla scheda planimetrica catastale attuale**, precisando che le difformità edilizie e catastali riscontrate sono riconducibili all'altezza interna della parete sul lato Sud (lato giardino), in quanto ha rilevato allo stato di fatto un'altezza di mt. 2,57 circa (sotto travetto), contrariamente a quanto descritto nelle planimetrie sia catastale sia Comunali, ovvero, mt. 2,20, altresì, l'esperto ha riscontrato che l'oblò apribile sul tetto del monolocale al centro, indicato nelle planimetrie catastali e Comunali, di fatto risulta spostato sopra il ripostiglio al piano primo, inoltre, ha rilevato che il ripostiglio è raggiungibile mediante una scala interna, la quale non risulta nelle planimetrie catastali e Comunali, ovvero, nelle stesse risulta invece indicata la descrizione di una botola con scala retrattile. A tal riguardo, l'esperto dovrà affermare le difformità edilizie e catastali riscontrate in relazione alla regolarizzazione e i costi di cui al paragrafo sottostante.



**REGOLARIZZAZIONI E COSTI:**

Per emendare le difformità riscontrate, l'esperto ritiene necessario indicare i costi per le eventuali sanatorie edilizie e/o le relative pratiche edilizie richieste dalle autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti e contestuale aggiornamento delle visure e della nuova scheda.

**I costi medi professionali** per la redazione della pratica/pratiche edilizie in questione che coinvolge l'unità immobiliare, possono essere preventivabili in € 500,00, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00, **per un totale in € 2.000,00** (infra al Paragrafo 9.4. "Adeguamenti e correzioni di stima").

**8. CONSISTENZA****8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie lorda commerciale complessiva delle unità immobiliari è stata computata dall'interpolazione tra le planimetrie catastali 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/4 - Appartamento pari ad una consistenza catastale di vani 2.**

| Destinazione                 | U.M. | Superficie lorda | Coefficiente | Superficie commerciale |
|------------------------------|------|------------------|--------------|------------------------|
| Appartamento P.T.            | mq.  | 35,30            | 100%         | 35,30                  |
| Ripostiglio P.1              | mq.  | 12,40            | 50%          | 6,20                   |
| Area esterna (fino a 25 mq)  | mq.  | 25,00            | 30%          | 7,50                   |
| Area esterna (oltre a 25 mq) | mq.  | 60,00            | 10%          | 6,00                   |
| <b>Totale</b>                | mq.  | <b>132,70</b>    |              | <b>55,00</b>           |

**9. STIMA****9.1. Considerazioni e Criteri di stima****CONSIDERAZIONI:**

L'esperto definisce dapprima complessivamente i beni immobili una buona proprietà in relazione all'ubicazione, inseriti in una zona centrale di Cambiagio (MI), tenendo in considerazione il piccolo Comune, di conseguenza, si afferma che godono tuttora di condizioni e buona appetibilità, proprio per la vicinanza alle arterie principali di interconnessione ai vicini innesti della viabilità autostradale.

Per quanto concerne la porzione immobiliare (villetta), in relazione alla manutenzione generale del fabbricato, **tenendo conto della recente ristrutturazione totale dell'intero fabbricato**, l'esperto conferma il giudizio buono, riportandosi a quanto precedentemente descritto al Capitolo specifico.

In merito all'appartamento (monolocale) in oggetto, dotato di servizio e ripostiglio al piano primo, altresì, tenendo conto della presenza di area esterna di pertinenza e di buona consistenza, l'esperto ritiene di assegnare un giudizio positivo, confermando quanto esposto in merito alla manutenzione generale e ai materiali impiegati.

**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, manutenzione generale dello stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili (RISTRUTTURATO), consistenza dell'appartamento, presenza di area esterna libera da costruzioni su tre lati, caratteristiche tipologiche, esposizione dei locali, manutenzione e materiali impiegati, 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 Cambiagio (MI) – Via Piave 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.

## 9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

### FONTI DI INFORMAZIONE:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Edilizia Privata – Comune di Cambiagio (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 2020

## 9.3. Valutazione dei beni immobili – piena proprietà

Dalle considerazioni e criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, nello stato di fatto in cui si trovano, già decurtati delle loro consistenze (omogeneizzate), valutato a corpo e non a misura, che viene definito dall'esperto in **€ 1.750,00/mq.**

**N.B.:** La valutazione comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti, spazi e servizi comuni dell'intero stabile.

| Descrizione               | Livello | Superficie commerciale mq. | Valore mq. | Valore complessivo |
|---------------------------|---------|----------------------------|------------|--------------------|
| Appartamento              | piano T | 35,30                      | € 1.750,00 | € 61.775,00        |
| Ripostiglio               | piano 1 | 6,20                       | € 1.750,00 | € 10.850,00        |
| Area esterna              | piano T | 13,50                      | € 1.750,00 | € 23.625,00        |
| <b>Totale</b>             |         | <b>55,00</b>               |            | <b>€ 96.250,00</b> |
| <b>Totale arrotondato</b> |         |                            |            | <b>€ 96.000,00</b> |



**9.4. Adeguamenti e correzioni della 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 la regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari esposta al capitolo specifico, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:

|                                                       |                    |
|-------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Valore dei beni immobili - piena proprietà</b>     | <b>€ 96.000,00</b> |
| Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)      | -€ 4.800,00        |
| Spese regolarità edilizia e catastale                 | -€ 2.000,00        |
| <b>Totale</b>                                         | <b>€ 89.200,00</b> |
| <b>Totale arrotondato al netto delle decurtazioni</b> | <b>€ 89.000,00</b> |

**9.5. 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)**

**9.6. Valore dei beni immobili – PREZZO BASE D'ASTA – LOTTO UNICO**

**CORPO A: PORZIONE IMMOBILIARE CON ANNESSA AREA CORTILIZIA DI PERTINENZA**

**VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI**

**PREZZO BASE D'ASTA € 89.000,00**

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni immobili 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

### 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Trattasi nel caso specifico di immobili Non locati.

### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Dai sopralluoghi eseguiti, tenendo conto della ridotta consistenza e dell'impiantistica generale, si può con certezza dedurre che la porzione immobiliare allo stato attuale non ha le caratteristiche organiche e tipologiche per la divisione in più lotti.

In merito all'area cortilizia esterna, di cui al mappale 990 sub. 701 (graffato), come espressamente indicato nell'atto di provenienza, si ribadisce che risulta annessa e di pertinenza alla porzione immobiliare residenziale, conseguentemente, si descrive che la stessa non può essere alienata separatamente.



## 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Nessuna**

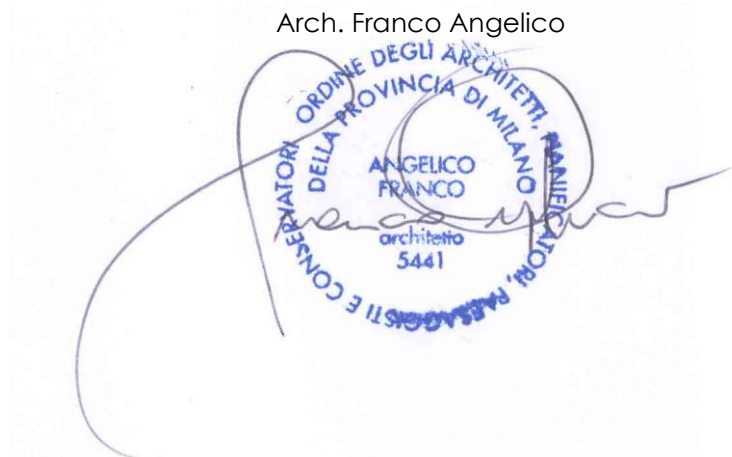
\*\*\*\*\*

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 11 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.

\*\*\*\*\*

Basiglio (MI), lì 25 Settembre 2021

Il Perito Estimatore  
Arch. Franco Angelico



### ALLEGATI:

- 1) visura storica catastale
- 2) planimetria catastale
- 3) estratto di mappa
- 4) ispezione ipotecaria per persona
- 5) copia atto provenienza
- 6) doc. acquisita accesso atti Comune Cambiogo, unitamente a dich. conformità impianti
- 7) mail PEC richiesta e riscontro Agenzia delle Entrate di Milano
- 8) documentazione fotografica

