



# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Giudice: Dott.ssa SILVIA VAGHI**

**Custode Giudiziario: Dott. LUIGI MEAZZA**

**R.G.E. 588/2019**

\*\*\*\*\*

(Procedente)  
contro

(Esecutata)

\*\*\*\*\*

### 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](mailto:architettoangelico@gmail.com) – PEC Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)

## RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI

### CORPO A (NEGOZIO AL P.T. E SOTTOTETTO AL P.1°)

#### DESCRIZIONE DEI BENI:

**Piena proprietà di Negozio ad uso commerciale al piano terra con annesso sottotetto al piano primo, sito in Comune di Rodano (MI), Piazza Corte Ferrario n. 6;**

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

**Piano terra: ampio locale open space, servizio con antibagno e scala di accesso al piano primo sottotetto;**

**Piano primo (sottotetto): ampio locale open space.**

L'unità immobiliare al piano terra, con l'annesso sottotetto al piano primo, sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 96,00.

#### DATI CATASTALI:

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

**Intestazione:**

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

#### Descrizione:

**foglio 7, particella 27, subalterno 5, categoria C/1, classe 8, consistenza mq. 48, superficie catastale totale: mq. 92, Rendita Catastale Euro 1.182,48, Piazza Corte Ferrario n. 6, piano: T-1;**

#### DETEZIONE DEI BENI - CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

In data sopralluogo, i beni immobili risultavano occupati dalla Società conduttrice, in forza di contratto di locazione commerciale registrato. Si veda al Capitolo specifico.

#### VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI

**Valore degli immobili: considerati liberi :** **Euro 122.000,00**

**Valore degli immobili: considerati occupati – prezzo base d'asta:** **Euro 104.000,00**

\*\*\*\*\*

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 11/08/2019 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 11/12/2019, 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 risulta un contratto di locazione per uso commerciale registrato presso l'Ufficio Territoriale di Gorgonzola (MI), i

Per tali incombenze, per la verifica della sussistenza di tale contratto, l'esperto ha necessariamente e doverosamente reinoltrato la medesima richiesta sempre a mezzo mail PEC all'Agenzia delle Entrate di Gorgonzola (MI), la quale, in data 27/09/2019, sempre a mezzo mail PEC, ha trasmesso copia del contratto in esame.

In data 18/09/2019, l'esperto ha inoltrato a mezzo mail PEC presso il Comune di Rodano (MI) l'istanza di visura degli atti di fabbrica e successive modifiche inerenti gli immobili pignorati; in data 16/10/2019, previo appuntamento concordato, ha effettuato l'accesso agli atti edilizi richiesti, con contestuale estrazione di copia.

Indi, nel mese di Settembre 2019, l'esperto ha doverosamente e necessariamente intrapreso contatti telefonici e a mezzo mail con il Custode Giudiziario nominato, in ordine alla fissazione della data per il sopralluogo all'interno degli immobili pignorati, altresì, comunicando e trasmettendo a mezzo mail al Custode stesso la documentazione acquisita dall'Agenzia delle Entrate inerente il contratto di locazione commerciale sopracitato.

In data 30/09/2019, previo accordo prestabilito con il Custode Giudiziario nominato, l'esperto si è recato in loco ed ha preliminarmente effettuato il sopralluogo usuale ricognitivo presso il compendio immobiliare di cui sono parte integrante gli immobili pignorati, eseguendo un rilievo fotografico esterno dell'edificio e degli accessi.

In data 08/10/2019 ore 11, previo accordo prestabilito con il Custode Giudiziario nominato, l'esperto si è nuovamente recato in loco e, alla presenza del Custode nominato e di un referente della Società conduttrice, ha effettuato il sopralluogo all'interno delle unità immobiliari pignorate, con categoria C/1 - Negozio: durante lo stesso, ha eseguito gli opportuni accertamenti e rilievi di comparazione con la documentazione catastale, nonché, i necessari rilievi fotografici.

contro

**BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI RODANO (MI)  
PIAZZA CORTE FERRARIO N. 6  
Lotto 01**

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

**CORPO A (NEGOZIO AL P.T. E SOTTOTETTO AL P.1°)**

**DESCRIZIONE DEI BENI:**

**Piena proprietà di Negozio ad uso commerciale al piano terra con annesso sottotetto al piano primo, sito in Comune di Rodano (MI), Piazza Corte Ferrario n. 6;**

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

**Piano terra: ampio locale open space, servizio con antibagno e scala di accesso al piano primo sottotetto;**

**Piano primo (sottotetto): ampio locale open space.**

L'unità immobiliare al piano terra, con l'annesso sottotetto al piano primo, sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 96,00.

**DATI CATASTALI:**

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

**Intestazione:**

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

**Descrizione:**

**foglio 7, particella 27, subalterno 5, categoria C/1, classe 8, consistenza mq. 48, superficie catastale totale: mq. 92, Rendita Catastale Euro 1.182,48, Piazza Corte Ferrario n. 6, piano: T-1;**

- in forza di variazione del 30/05/2018 protocollo n. MI0235029 in atti dal 30/05/2018 – aggiornamento planimetrico (n. 80917.1/2018).

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

DELL'UNITA' IMMOBILIARE – PIANO TERRA:

Unità immobiliare di terzi, passaggio comune, unità immobiliare di terzi, via Marconi.

DELL'UNITA' IMMOBILIARE – PIANO PRIMO (SOTTOTETTO):

Unità immobiliare di terzi su due lati, unità immobiliare di terzi, via Marconi.

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

**Pignoramento immobiliare trascritto in data 23/04/2019, ai nn. R.G. e R.P. 51877/33994, a**

**favore di: [REDACTED], contro: [REDACTED]**

**per il diritto di proprietà, per la quota intera.**

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

Quota del 100% di piena proprietà del bene immobile sito in Rodano (MI), e censito al NCEU di detto Comune in Piazza Ferrario n. 6, al fg. 7, part. 27, sub. 5, piano T-1, Cat. C1.

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

#### **Attuali proprietari:**

Con atto per causa di morte, in data 09/09/2010, ai nn. [REDACTED] di repertorio Ufficio del Registro di Gorgonzola (MI), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 03/02/2011 ai numeri [REDACTED], certificato di denunciata successione, contro: [REDACTED] deceduta il [REDACTED] a favore: [REDACTED]

#### **[REDACTED] per la quota intera:**

Accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 11/11/2010 ai numeri [REDACTED]

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

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 11/12/2019, 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 della Legge n. 302/1998 redatta dal Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] 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 11/12/2019, i beni oggetto della procedura hanno formato le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **IPOTECHE:**

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 11/11/2010 ai nn. R.G. e R.P. 137795/32529, capitale in Euro 60.000,00, per un totale in Euro 120.000,00, a favore di: **BANCO DI DESIO E DELLA**

contro

contro: per il diritto di proprietà, per la quota intera;

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, iscritta in data 17/10/2016** ai nn.

capitale in Euro 109.914,18, per un totale in Euro 219.828,36, a favore di:

contro: per il diritto di proprietà, per la quota intera;

#### **PIGNORAMENTI:**

Si veda al Capitolo 2°.

- Altre Trascrizioni: **Nessuna**

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

### **7 ) STATO DI POSSESSO**

#### **Detenzione dei beni - Esistenza di contratti di locazione:**

Dagli accertamenti effettuati dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano e di Gorgonzola (MI), come già descritto al Capitolo "Descrizione operazioni peritali", l'esperto dapprima attesta che, in data sopralluogo, le unità immobiliari in esame risultavano **locate**: si descrive di seguito in sintesi il contratto di locazione ad uso commerciale:

il contratto di locazione di immobile ad uso commerciale è stato stipulato in data 17/04/2014 e **registrato all'Agenzia delle Entrate di Gorgonzola (MI) in data**

dati del contratto: durata: **anni 6 (sei) - dal 01/05/2014 al 30/04/2020;**

corrispettivo annuo: Euro 7.200,00;

parti: locatore: conduttore:

dati catastali: gli stessi degli immobili in esame.

Inoltre, come da quesito del Giudice, l'esperto ritiene di esporre che il canone di locazione annuo esposto risulta congruo rispetto agli attuali valori di mercato.

#### **Di conseguenza, in ottemperanza al quesito formulato dal Giudice al punto 4):**

l'esperto dà atto che la data di registrazione del suddetto contratto (24/04/2014) è **anteriore** alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare in Conservatoria (23/04/2019).

### **8 ) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Trattasi nel caso specifico di unità immobiliari inserite in un contesto immobiliare in cui Non esiste organizzazione Condominiale.

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

#### **Caratteristiche della zona:**

L'immobile è ubicato nel Comune di Rodano (MI), nella frazione di Lucino, ad est del Comune di Milano, in Piazza Corte Ferrario, con accesso dal numero civico 6.

I beni immobili oggetto di stima ricadono nell'area storica della frazione di Lucino, ovvero in un contesto urbano caratterizzato dalla presenza di cascine lombarde tipiche dell'epoca, in parte ristrutturate, con una destinazione prevalentemente commerciale e residenziale.

**Caratteristiche zone limitrofe:**

L'area a contorno della suddetta frazione è caratterizzata da insediamenti con una destinazione residenziale a bassa densità di popolazione e di recente edificazione.

**Servizi offerti dalla zona:**

Considerata l'ubicazione centrale nella frazione, si descrive che il quadro dei servizi risulta sufficiente, con presenza nell'immediato di negozi di prima necessità, nonché, di chiese, ufficio postale, banca ed altre attività commerciali.

**Collegamenti pubblici e privati:**

Il compendio immobiliare si trova nelle immediate vicinanze della Strada Provinciale 14, a circa 1km, di collegamento alle tangenziali di Milano distanti circa 5km, e della stazione ferroviaria di Pioltello-Limito sulla linea ferroviaria suburbana che da Treviglio si collega a Milano, a circa 2,5km, mentre dista circa 5,5km dalla metropolitana milanese linea 2 fermata Cernusco S/N o fermata Villa Fiorita, altresì, l'area è collegata a nord alla S.P. 103 Cassanese.

**Caratteristiche descrittive: Edificio**

Come sopra descritto, i beni immobili sono parte integrante di un tipico cascinale lombardo, costituito da più fabbricati accorpati, edificati in epoche diverse e formanti una corte aperta, evidenziando che l'intero cascinale è stato oggetto di una ristrutturazione totale nei primi anni '80, relazionata al Piano di Recupero di Lucino.

L'edificio in questione, posto con il lato più lungo adiacente alla Via Guglielmo Marconi, è costituito da due livelli con una destinazione commerciale, e composto da un piano terra e un piano sottotetto ad uso deposito, collegati da una scala interna; le attività commerciali sono dotate di ampi porticati ed androni di passaggio pedonali antistanti agli ingressi, i quali affacciano e conducono all'interno della Piazza Corte Ferrario.

- Struttura: in elevazione: pilastri in mattoni e c.a.; solai in cemento armato
- Facciate: rivestimento principale con intonaco civile e pilastri in mattoni faccia a vista
- Ingressi attività commerciali: ampie impennate (vetrine) con porte d'ingresso in legno e vetro, dotati di serrande avvolgibili in ferro verniciato
- Pavimentazioni porticati ed androni di passaggio: costituiti da piastrelle in ceramica antigelive
- Ascensore: non presente
- Murature perimetrali: cassa vuota in laterizio
- Copertura edificio: solaio a capriata con una struttura in c.a. e manto in tegole

- Condizioni generali dello stabile: buono; edificato/ristrutturato totalmente negli anni '80, ovvero, NON necessita di interventi di manutenzione straordinaria generale delle facciate e delle parti comuni

**Caratteristiche descrittive: Negozi al piano terra e sottotetto al piano primo**

Il negozio al piano terra è composto da un ampio open space e servizio, collegato mediante una scala interna al piano primo sottotetto, composto da un ampio locale.

**Piano terra (negozi)**

- esposizione: Est ed Ovest per tutti i locali
- pareti interne: mattoni forati di divisione, intonaco civile tinteggiato
- pavimenti: in ceramica per tutti i locali, compreso il servizio
- rivestimenti: in ceramica per il servizio e antibagno
- infissi esterni: porta d'ingresso in legno; impennate in legno con serrande avvolgibili e parti fisse; per il servizio, finestre in alto apribili in legno
- porte interne: accesso al servizio (antibagno) in legno ad anta, a soffietto per il servizio
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: autonomo con elementi radianti a termosifoni; acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia murale a gas installata in antibagno
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza e bidè
- impianto di condizionamento: non presente
- controsoffitti: presenza di controsoffitto a quadrotti in fibra minerale tipo "armstrong" con impianto di illuminazione e relativi corpi illuminanti
- altezza del locale: al controsoffitto: cm 380 circa
- condizioni generali del negozio: buone
- scala interna: scala di accesso al piano primo sottotetto realizzata in legno

**Piano primo - sottotetto (deposito)**

- porta d'accesso: in legno
- pavimento: piastrelle in ceramica
- pareti: intonaco civile tinteggiato
- plafone: i plafoni sono inclinati in relazione alla copertura
- altezza del locale: la parte più alta ha un'altezza di cm 310 circa; le pareti più basse hanno un'altezza di cm 175 circa

## 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 oggetto della procedura è fornita dell'attestato di certificazione energetica, codice identificativo n. 1518500004812, registrato il 22/02/2012, valido fino al 22/02/2022, la cui visura e la cui copia sono in allegato al presente elaborato peritale.

**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, si riporta che le unità immobiliari oggetto di stima Non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopracitata.



**11 ) REGOLARITÀ EDILIZIA/URBANISTICA/CATASTALE****PREMESSA:**

Come già descritto al Capitolo "Operazioni peritali", dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Rodano (MI), mediante accesso agli atti di fabbrica e successive modifiche effettuato in data 16/10/2019, si attesta dapprima che **la costruzione delle unità immobiliari pignorate è iniziata in data posteriore al 1° settembre 1967**, in forza dei seguenti titoli autorizzativi/abitativi:

**ATTI DI FABBRICA E SUCCESSIVE MODIFICHE:**

- **Pratica edilizia n. 10/1983: Concessione rilasciata dal Sindaco del Comune di Rodano in data 21/06/1983**, per l'esecuzione delle seguenti opere: autorizzazione unità "A" e concessione di edificare gli edifici nn. 4bis, 5, 6, 7, 8, del "Piano di Recupero" di Lucino, e delle opere di urbanizzazione comprese nell'unità "A", ad uso negozi, sede agenzia Istituto di Credito, ambulatorio, residenza, parcheggi, portici, da eseguirsi sul terreno nel fabbricato contraddistinto in mappa n. 18, 27, 28A, 30sub, del foglio 7, corrispondente a via Roma angolo via Marconi;
- **Pratica edilizia n. 37/1984, n. 2342, del 19/06/1984: Variante in corso d'opera** alle costruzioni realizzate per effetto della Concessione edilizia n. 10/1983 del 21/06/1983;
- **Pratica edilizia n. 10/1983 – n. 37/1984: Dichiarazione di agibilità di edificio ad uso commerciale, in data 08/02/1985**, in Corte Ferrario n. 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10.

**DIFFORMITÀ EDILIZIE/CATASTALI RICONTRATE:**

In merito alla regolarità edilizia e conformità catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato e in ordine alla comparazione delle planimetrie catastali e Comunali acquisite con lo stato di fatto, **l'esperto può attestare che all'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, lo stato di fatto E' parzialmente conforme alle schede planimetriche catastali attuali e Comunali acquisite;**

**a tal riguardo, l'esperto precisa** che le piccole difformità riscontrate sono riconducibili al vano scala di collegamento al piano primo sottotetto, ovvero, allo stato di fatto, al piano primo risulta presente una parete con porta a chiusura del vano scala, altresì, l'esperto ha rilevato una piccola porzione di una spalletta non presente, nonché, un maggiore dimensionamento della superficie al piano primo, precisando che la comparazione dello stato di fatto è stata eseguita con la planimetria catastale e le planimetrie fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

**REGOLARIZZAZIONI E COSTI:**

Per tali difformità, anche se non pregiudicano la commerciabilità dell'immobile, l'esperto ritiene comunque necessario indicare i costi per l'eventuale pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle

normative edilizie vigenti e contestuale aggiornamento delle visure e rettifica della planimetria catastale.

I costi medi professionali per la redazione della pratica edilizia in questione e per limitati interventi di opere interne, 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 Capitolo "Adeguamenti e correzioni di stima").

## 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 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 C/1 – Negozio pari ad una consistenza catastale di 48 mq. ed una superficie catastale totale di 92 mq.**

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
negozio P.T.	mq.	67,00	100%	67,00
sottotetto P.1°	mq.	58,00	50%	29,00
<b>Totale</b>	mq.	<b>125,00</b>		<b>96,00</b>

## 13 ) GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Dai sopralluoghi eseguiti, si può con certezza dedurre che l'unità immobiliare, composta da un locale al piano terra, collegato mediante una scala interna al piano primo sottotetto, 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, inserita nel contesto più servito della frazione di Lucino, e pertanto, si considerano appetibili per un ampio raggio di richiesta, sia per la

vicinanza ai servizi pubblici di superficie, sia per le attività commerciali presenti sulla stessa Piazza, sia per la vicinanza alla Vie di alta percorribilità.

Per quanto concerne lo stato di fatto del compendio immobiliare, l'esperto si è espresso precedentemente, descrivendo la porzione di edificio con un buono stato di manutenzione generale, in relazione alla edificazione/ristrutturazione degli anni '80, evidenziando quanto già esposto al capitolo specifico.

In merito allo stato manutentivo generale dell'unità immobiliare commerciale posta al piano terra e primo sottotetto, lo scrivente ha ritenuto di assegnare un giudizio positivo, anche in relazione alla consistenza dei locali ai due livelli.

#### **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, altezza di piano (terra e sottotetto), caratteristiche tipologiche e materiali impiegati (ristrutturato), esposizione dei locali, 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 Rodano (MI) – Piazza Corte Ferrario 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 Rodano (MI)
- Agenzia delle Entrate di Milano e di Gorgonzola (MI)
- 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'Agenda del Territorio 1° semestre 2019

**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 **€ 1.350,00/mq.**

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Negozio	piano terra	67,00	€ 1.350,00	€ 90.450,00
Sottotetto	piano primo	29,00	€ 1.350,00	€ 39.150,00
<b>Totale</b>		<b>96,00</b>		<b>€ 129.600,00</b>
<b>Totale arrotondato</b>				<b>€ 130.000,00</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>€ 130.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 6.500,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 121.500,00</b>
<b>Totale arrotondato al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 122.000,00</b>

**17 ) VALORE DEI BENI IMMOBILI CONSIDERATI OCCUPATI**

Richiamando l'attenzione a quanto descritto in dettaglio al Capitolo "Stato di possesso", l'esperto, in ottemperanza al quesito del G.E., **determinerà il valore delle unità immobiliari locate e considerandole occupate**, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili locati al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto, precisando altresì che la data di

contro

scadenza del contratto di locazione commerciale registrato in essere è fissata per il prossimo 30 Aprile 2020:

**Immobili: € 122.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 104.000,00 (arrotondato)**

**18 ) VALORE DEI BENI IMMOBILI CONSIDERATI OCCUPATI – PREZZO BASE D'ASTA**

**Totale valore dei beni immobili PREZZO BASE D'ASTA € 104.000,00**

\*\*\*\*\*

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.

\*\*\*\*\*

**SI ALLEGANO I SEGUENTI DOCUMENTI:**

- VISURA STORICA CATASTALE – PLANIMETRIA ED ESTRATTO DI MAPPA
- ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- COPIA DOC. ACQUISITA ACCESSO ATTI COMUNE RODANO
- COPIA MAIL RICHIESTA E RISCONTRO A AGENZIA ENTRATE MILANO
- COPIA MAIL RICHIESTA E RISCONTRO A AGENZIA ENTRATE GORGONZOLA – CTR LOCAZIONE COMM.
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- VISURA APE

Basiglio (MI), lì 07 Gennaio 2020

Il Perito  
Arch. Franco Angelico

