

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 244/2020

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

unità immobiliare in Comune di Novate Milanese (MI) via Donizetti 2



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Novate Milanese (MI) via Gaetano Donizetti n. 2

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **20** particella **51** subalterno **501**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo l'unità era occupata dal sig. _____

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 56,000,00

da occupato: € 56,000,00

LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Novate Milanese (MI) via Gaetano Donizetti N. 2, appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato composto attualmente da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un bagno oltre ad un balcone a livello.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di proprietà del sig.:

[REDACTED] - piena proprietà pro quota di 1/1 - libero di stato come da dichiarazione del suddetto al momento dell'atto di acquisto.

Ulteriori informazioni sul debitore: è stato rilasciato dal Comune di Novate Milanese Ufficio Anagrafe in data 19-09-2020 un certificato che attesta che nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente il [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] risulta iscritto all'indirizzo: via Donizetti Gaetano N. 2 - Comune di Novate Milanese" (all. 6)

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Novate Milanese (MI) come segue: (all. 2)

Intestati:

[REDACTED] proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 20 particella 51 sub. 501**

dati classamento: cat. A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 47 mq. Totali escluse aree scoperte: 47 mq rendita € 216,91

Indirizzo: via Gaetano Donizetti n. 2, p. T

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie. (all. 5)

1.4. Coerenze da Nord in senso orario ed in linea di contorno:

dell'appartamento: unità di terzi, corridoio comune, area al mappale 51 per due lati, proprietà di terzi al mappale 8.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Novate Milanese (MI) via Gaetano Donizetti N. 2

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria mentre è scarsa la presenza di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: La zona non fruisce di un adeguato numero di servizi. E' possibile raggiungere filiali bancarie di cui le più vicine distano circa 1,5 km. Nel raggio di circa 1,5 km - 2,0 è possibile fruire del Centro Commerciale Metropoli ubicato in via Amoretti in Comune di Novate che è un ampio centro commerciale multipiano con negozi, supermercati, locali gastronomici di asporto e ristorante, del supermercato della catena commerciale Coop di via Brodolini, il supermercato discount della catena IN'S di via Cavour ed il piccolo supermercato CRAI, un piccolo supermercato di quartiere di via XXV Aprile. La zona presenta una scarsissima presenza di negozi e di diversa tipologia merceologica che sono in zona centrale del tessuto urbano del Comune (via Roma via G. Matteotti, piazza Della Chiesa, via Cavour, via Repubblica etc) nel raggio di 2-3 km. Le farmacie private sono ubicate in via Stelvio e in via Baranzate distanti circa 2,5-3 km dal fabbricato mentre l'Ufficio Postale di piazza Giovanni Testori è ubicato a circa 3,5 km.

Principali collegamenti pubblici: fermata della linea di trasporto pubblico di superficie N. 89 distante approssimativamente a circa 50 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,20 km circa in auto dallo svincolo di Corzano del raccordo stradale per Torino e Venezia

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 9 documentazione fotografica)

Edificio del tipo a villetta singola di due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito agli inizi degli anni '70.

- struttura: cemento armato di tipo ordinario;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- accesso: cancello di accesso al fabbricato in ferro;
- scala interna: ad unica rampa con gradini in marmo;
- ascensore: assente;
- portineria: assente;

condizioni generali dello stabile: mediocri;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 9 documentazione fotografica)

In Comune di Novate Milanese (MI) via G. Donizetti n. 2, appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato composto attualmente da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un bagno oltre ad un balcone a livello.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia sui lati sud-est;
- pareti: intonacate con stucco veneziano, con piastrelle di ceramica nel bagno a tutt'altezza e nell'angolo cottura;
- pavimenti: in parquet nel soggiorno con angolo cottura, nella camera da letto e nel disimpegno; in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: telaio metallici e doppi vetri atermici;
- porta d'accesso: anta singola a battente di legno tamburato di tipo blindato;
- porte interne: in parte in solo legno del tipo a scorrere; il serramento di accesso al bagno è in legno con una riquadratura in vetro.
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: si fa presente che esisteva un impianto termico centralizzato. Attualmente nell'unità si è installata una caldaia a pellet. E' presente nella camera da letto un termosifone che era utilizzato come corpo scaldante non funzionante.
- acqua calda sanitaria: l'unità è dotata di caldaia murale per la produzione di acqua installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet e doccia dotata di box doccia;
- impianto di condizionamento: presente ma non funzionante;
- altezza interna dell'appartamento: H= 3,03 m circa; altezza sottostante il ripostiglio in quota del disimpegno: H= 2,23 m;
- condizioni generali dell'appartamento: in buone condizioni di manutenzione e conservazione

2.4. Breve descrizione della zona (all.1 mappa cartografica)

Il Comune di Novate Milanese, nel quale trova collocazione l'unità immobiliare, ha una popolazione di circa 20.000 abitanti ed è situato a nord di Milano e dista, in linea d'aria, circa 7 km dal centro del capoluogo lombardo, 2,3 km circa dal Comune di Bollate, 2,5 km circa dal Comune di Baranzate, 4 km circa dal Comune di Cormano, 5,0 km circa dal Comune di Senago, 5,5 km circa dal Comune di Paderno Dugnano. E' possibile raggiungere la zona da Milano da v.le Jenner (2^ circoscrizione) imboccando via Giocchino Murat ed innestandosi in viale Enrico Fermi che prosegue in viale Rubicone e giungendo allo svincolo di Cormano e deviando per via Novate e proseguendo in direzione ovest si giunge in via Giacomo Puccini di cui via Donizetti è una trasversale. Essendo la zona ubicata alla periferia sud del tessuto urbano ricade nelle immediate adia-

cenze del quartiere della Comasina ubicato in Milano. A circa 2,2 km dalla zona è ubicato lo svincolo di Cormano dell'A4 (Autostrada Torino-Venezia). Il Comune di Novate Milanese è servita dalla stazione ferroviaria della linea Milano-Saronno delle Ferrovie Nord utilizzata dalle linee del servizio ferroviario suburbano S1 (Saronno-Milano Passante-Lodi) e S3 (Saronno-Milano Passante-Cadorna). In autobus è possibile giungere in via Donizetti a mezzo della linea di trasporto pubblico di superficie N. 89 che partendo da via Bollate in Novate Milanese ed aver percorso ampie zone del Comune giunge a Milano in via Comasina (M3) e termina la sua corsa in via Ciccotti (Affori FNM- M3). La via Donizetti è in adiacenza a via Novate che percorsa in direzione est interseca via Comasina, importante arteria ubicata nel territorio del comune di Milano, distante circa 700 mt dal fabbricato. La stessa via Novate permette percorsa in direzione ovest di raggiungere vie centrali del nucleo urbano. La zona, ubicata all'estrema propaggine sud-est del territorio del Comune presenta una significativa di fabbricati di tipologia artigianale ed in minor misura residenziale o mista artigianale/residenziale edificati per lo più a partire dagli anni '50 del secolo scorso oltre a lotti di terreno ineditati. Data l'ubicazione periferica la zona non presenta filiali bancarie, supermercati, farmacie private, uffici postali ed altri servizi necessari. Tra le filiali bancarie più vicine segnaliamo le filiali di Unicredit, Banca Intesa Sanpaolo e Cassa di Risparmio di Asti distanti circa 1,5 km. Nel raggio di circa 1,5 km - 2,0 è possibile fruire del Centro Commerciale Metropoli ubicato in via Amoretti in Comune di Novate che è un ampio centro commerciale multipiano con negozi, supermercati, locali gastronomici di asporto e ristorante, del supermercato della catena commerciale Coop di via Brodolini, del supermercato discount della catena IN'S di via Cavour e di un piccolo supermercato di quartiere CRAI di via XXV Aprile. Le farmacie private sono ubicate in via Stelvio e in via Baranzate distanti circa 2,5-3 km dal fabbricato mentre l'Ufficio Postale di piazza Giovanni Testori è ubicato a circa 3,5 km. La zona presenta una scarsissima presenza di negozi e di diversa tipologia merceologica che sono in zona centrale del tessuto urbano del Comune (via Roma via G. Matteotti, piazza Della Chiesa, via Cavour, via Repubblica etc) nel raggio di 2-3 km. Dalla zona è possibile raggiungere il Municipio di Novate Milanese, ubicato in viale Vittorio Veneto n. 18, dove sono presenti tutti i servizi utili alla vita della comunità e distante circa 2,5 km da via Donizetti. Le scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di 1° grado sono poste in zone centrali e più centrali e distanti in un raggio di 2-3 km. Dalla zona è agevolmente fruibile, in quanto agevolmente accessibile, il Parco della Balossa, un esteso parco che si trova ubicato in una delle zone più elevata di grado di urbanizzazione e ubicato nei Comuni di Cormano e Novate Milanese. La zona è provvista di tutte le opere di urbanizzazione primaria mentre è scarsa la presenza di servizi di urbanizzazione secondaria e secondaria ed è lambita da strade di buona percorribilità con un sufficiente numero di parcheggi pubblici. L'unità fa parte di un fabbricato del tipo a villa singola edificato agli inizi degli anni '70 con caratteristiche miste residenziali /artigianali edificato con accesso da via Donizetti n. 2. Oltrepassato il cancello in ferro, accanto al quale è presente l'impianto citofonico, e percorso un tratto di area al mappale 51 su cui l'unità, come si rileva dall'atto di provenienza a una servitù attiva, si giunge alla scala esterna di accesso al piano rialzato e percorso il corridoio comune si giunge all'accesso dell'unità. Percorso un tratto di area soggetta a servitù attiva di passaggio si percorre una scala, priva di servoscala, si giunge al corridoio comune di accesso al piano rialzato e frontalmente a tale corridoio è presente alla porta di accesso all'unità L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di 47 mq circa al piano rialzato e di 6,50 mq circa di balcone. Si precisa che sulla planimetria catastale non è indicata la dizione balcone e neanche la differenza tra il totale ed il totale aree escluse che risulta uguale per superficie mentre andavano differenziati i due valori perchè il balcone ha un unico accesso dall'unità e non ha accessi da altre unità del fabbricato.

2.5. Certificazione energetica:

L'appartamento **risulta censito** al catasto energetico in classe G, con un indice di prestazione energetica pari a 161,27 kWh/m²*anno Codice identificativo 1515700033415 valido fino al 09/11/2015. **(all. 8)**

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti

2.7. Certificazione di idoneità statica

Assente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17/09/2021 nel corso del quale è stato possibile accedere all'unità alla presenza del custode Giudiziario avv. Rossana Aceti e dell'esecutato che occupava l'immobile.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come comunicatoci in data 15/09/2020 dell'Agenzia Delle Entrate della Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Milano 3 che ha dichiarato che "dalle interrogazioni effettuate in anagrafe tributaria, **non risultano contratti di locazione/comodato**, intestati ad [REDACTED] M57C15Z336R per l'immobile oggetto della procedura. (all. 7)

4 PROVENIENZA (all. 3)

4.1. Attuali proprietari

sig. [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per la quota di 1/1 dal 25/03/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita in autentica Notaio dott.ssa Teresa Palumbo, in data 25/03/2003 rep. nn. 43417 trascritto a Milano 2 in data 28/03/2003 ai nn.51459/33169.

In tale atto l'unità viene identificata al NCEU di Novate Milanese al fg. 20 mapp. 51 sub. 501.

Si segnala che dall'atto di provenienza viene dichiarato che: "il bene immobile viene venduto ed acquistato nelle condizioni di fatto e di diritto in cui attualmente si trova...omissis... e in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi comuni dello stabile di cui fa parte, pari a millesimi 154 quali in particolare previsti dal titolo di provenienza a citare, restando esclusa la comproprietà sui cortili di pertinenza del fabbricato che la parte venditrice a se' riserva concedendo all'odierna parte acquirente a favore dell'unità venduta servitù di passaggio pedonale per l'accesso da via Donizetti da esercitare sul sito al mappale 51 ad est del fabbricato verso il mappale 81. Si precisa, altresì, che l'impianto di caldaia per il riscaldamento centralizzato trovasi in un locale interrato di proprietà esclusiva della parte venditrice che concede alla parte acquirente il diritto di accesso a tale locale per le normali funzioni di controllo fintanto non si realizzano che non si realizzino impianti autonomi di riscaldamento e si smantelli la caldaia centralizzata".

Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà dei sigg. [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno pervenuto con atto a rogito Notaio Settimio Lulli di Milano in data 25/10/1977 rep. 30820, trascritto il 18/11/1977 ai nn.47661/39641, il bene oggetto di procedura.

In tale atto l'unità veniva identificata al NCEU di Novate Milanese con scheda registrata il 9 febbraio 1977 al n. 4921.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Delebio, alla data del 19/05/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso la Conservatoria di Milano ed il Catasto, in data 17/09/2020, 12/11/2020, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:**

Dall'atto trascritto ai nn.47661/39641 del 18/11/1977 si riporta che il "venditore del terreno la casa si è riservato il diritto di costruire a distanza inferiore a quella legale ed eventualmente per il corpo boxes in attacco o in adiacenza, regolamento comunale permettendolo, senza nulla dover corrispondere e come se fosse l'unico proprietario dell'intero fabbricato, nonchè il diritto di sfruttare la volumetria non goduta con la presente costruzione.

eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 28/03/2003 ai nn.51460/8541 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio dott. Teresa Palumbo in data 25/03/2003 rep. 43418, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Sondrio c.f. 0000535810149 contro [REDACTED]. Importo ipoteca € 220.000 di cui € 110.000 di capitale; durata del vincolo 15 anni

Grava sull'unità identificata al Nceu di Novate Milanese al fg. 20 particella 51 sub. 501.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 03/02/2020 rep. 1690 trascritto il 04/03/2020 ai nn.28097/16796 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Sondrio c.f. 0000535810149.

Grava sull'unità identificata al Nceu di Novate Milanese al fg. 20 particella 51 sub. 501.

- **Altre trascrizioni**

NO.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile Non fa parte di un condominio.

6.1. Spese di gestione condominiale

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO in quanto per giungere al piano rialzato è necessario percorrere una scala priva di servo scala.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato nel Vigente PGT comprensivo delle modifiche apportate del Comune di Novate Milanese approvato con Delibera del Consiglio Comunale N° 84 del 19/12/2013. E' stata effettuata una delibera della G.C. N. 32 del 21/02/2019 e ricade in "ambito produttivo P4" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 5):

- Autorizzazione per Esecuzioni Lavori Edili Pratica n. 15/71 – Protocollo n. 9174 rilasciata in data 22/07/1971 per "costruzione di casa di civile abitazione"
- Variante alla sopra indicata Autorizzazione Edilizia Pratica 15/71 Protocollo N. 14264 rilasciata in data 12/10/1971 per "costruzione casa ad uso di civile abitazione) al sig. [redacted] identificata al fg. 20 mapp. 51.
- Concessione in Sanatoria Registro Pratiche N. 165 Protocollo N. 6429/86/2986 rilasciata in data 29/01/1990 per "la trasformazione d'uso di una parte del piano seminterrato destinato a cantina, accorpandolo alla autofficina esistente e per alcune modifiche interne e di facciate, ricavando due unità immobiliari al piano primo". In tale documento viene dichiarato il pagamento di L. 823.000 a titolo di oblazione oltre a Lire 373.200 per contributo per opere di urbanizzazione.

Si dichiara inoltre che "per il rilascio del Certificato di Abitabilità o Agibilità dovrà essere presentata apposita domanda.

Si segnala da parte dello scrivente che non è stata reperita né una domanda di abitabilità né il rilascio della stessa all'interno del fascicolo del fabbricato.

Si è reperita una richiesta ABITABILITA' presentata in data 23/12/1974 protocollo n. 18200 a cui l'amministrazione non ha dato seguito.

Sarà a cura dell'aggiudicatario richiedere l'Agibilità dell'immobile con una richiesta presentando la documentazione richiesta dagli organi competenti.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento **NON risulta conforme** a quanto rappresentato sulla tavola di progetto.

E' stato demolito il tavolato divisorio tra il soggiorno e la cucina contrariamente a quanto rappresentato sulla tavola di progetto dell'ultima pratica edilizia rilasciata. Inoltre il tavolato che delimitava il bagno dal soggiorno è stato spostato di circa 40 cm ampliando la superficie calpestabile dell'adiacente soggiorno e riducendo la superficie del bagno stesso contrariamente a quanto rappresentato sulla tavola di progetto dell'ultima pratica edilizia rilasciata. Infine nella zona dell'ingresso dell'unità è stato realizzato un ripostiglio in quota che non è rappresentato sulla tavola di progetto. Ripristinando nello stato dei luoghi lo stato progettuale rilasciato con la pratica in Sanatoria si ripristinerà la conformità edilizia.

Il costo della demolizione, del trasporto alle PP.DD. e del ripristino dello stato dei luoghi conformemente può essere sommariamente valutato in € 4.000.

Costi stimati: € 4.000

7.3. Conformità catastale (all. 2)

Al sopralluogo l'appartamento **NON risulta conforme** a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

E' stato demolito il tavolato divisorio tra il soggiorno e la cucina contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale. Inoltre il tavolato che delimitava il bagno dal soggiorno è stato spostato di circa 40 cm ampliando la superficie calpestabile dell'adiacente soggiorno e riducendo la superficie del bagno stesso contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale. Infine nella zona dell'ingresso dell'unità è stato realizzato un ripostiglio in quota che non è rappresentato sulla tavola di progetto. Ripristinando nello stato

dei luoghi sulla planimetria catastale si ripristinerà la conformità catastale.

Dall'esame della visura catastale si evince che la Superficie catastale è di mq. 47 e lo stesso valore presenta il Totale aree escluse. Non è stata calcolata nel totale della superficie catastale la superficie del balcone a cui ha solo l'accesso l'unità. Si ritiene pertanto che dovrà presentarsi una variazione catastale in aggiornamento con il sistema informatizzato Docfa da parte di un tecnico abilitato con un costo di € 500.

Costi stimati: € 500

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	47,0	100%	47,0
balcone	mq.	6,5	30%	2,0
		53,5		49,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - **OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Novate Milanese (MI)

Fascia/Zona: Periferica /PERIFERIA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato Conservativo: normale

Valore mercato: prezzo min. 1.300 / prezzo max. 1.550 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo: min. 3,9/ prezzo max. 4,7 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Posizione/zona: semiperiferia

Quotazioni di appartamento in stabili di qualità nella media di zona

Valore mercato prezzo: minimo 1.317,56 / medio: 1.423,58 / massimo 1.528,60 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo: min. 4,06/ medio 4,38 / max: 4,70 (Euro/mq x mese)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
appartamento	A3	49,0	€ 1.300,00	€ 63.700,00
				€ 63.700,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• VALORE LOTTO 001	€ 63.700,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 3.185,00
:	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.500,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 56.015,00
arrotondato	€ 56.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni
Occupato : Non ricorre il caso

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITÀ DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 15/10/2021

l'Esperto Nominato

Ing. Giuseppe Bellia

ALLEGATI

- 1) Mappa cartografica
- 2) Planimetria catastale, visura storica catastale, estratto di mappa
- 3) Titolo di provenienza
- 4) Ispezioni ipotecarie
- 5) Pratiche edilizie, disegni di progetto.
- 6) Certificato di Residenza dell'esecutato
- 7) Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate circa eventuali contratti locativi
- 8) Attestato di Prestazione energetica
- 9) Documentazione fotografica dell'immobile