



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott.ssa SIMONA CATERBI

Custode Giudiziario: Avv. ALFONSO MARTUCCI

R.G.E. 2276/2018 + 2277/2018

RELAZIONE DI STIMA



Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360

C.F. NGLFNC60H29B428N – P.IVA N. 12391210155

con studio in 20080 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323 Telefono 02/24167288 – Fax 02/93664076 – Cellulare 335/6020974

E-mail: architettoangelico@gmail.com – PEC Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI



CORPO A

DESCRIZIONE DEI BENI:

Piena proprietà pro quota di 1/2 ciascuno (in regime di comunione dei beni) di **Appartamento ad uso abitazione al piano terzo con annesso solaio al piano sottotetto, sito in Comune di Pioltello (MI), Piazza Garibaldi n. 18;** composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ingresso, locale soggiorno, disimpegno, locale cucina, bagno, locale camera e balcone al piano; all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di solaio sito al piano sottotetto.**

L'unità immobiliare abitativa, con l'annesso vano di solaio, sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 54,47.

DATI CATASTALI:

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Pioltello (MI), alla data del 08/04/2019, come segue:

Intestazione:

Descrizione:

foglio 9, particella 198, subalterno 15, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale totale: mq. 53, totale escluse aree scoperte: mq. 52, Rendita Catastale Euro 247,90, Piazza Garibaldi Giuseppe n. 9, piano: 3; **Osservazioni:** al Capitolo specifico.

DETEZIONE DEI BENI:

In data sopralluogo, i beni immobili risultavano occupati dai comproprietari.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

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

VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI

Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta: Euro 58.000,00 Valore degli immobili: considerati occupati: Euro 49.000,00

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 28/03/2019 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 29/03/2019 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

2

Giudice: Dott.ssa SIMONA CATERBI

Perito: Arch. FRANCO ANGELICO



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 08/04/2019, e dell'elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in data 04/07/2019, in aggiornamento essenziale per il seguito delle operazioni peritali.

In pari data del 08/04/2019, 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 12/04/2019, ha ricevuto comunicazione a mezzo mail dal Funzionario dell'Agenzia a ciò preposto, il quale ha informato che da interrogazione in Anagrafe Tributaria Non risultano contratti di locazione registrati per i soggetti richiesti (indicati per codice fiscale).

In relazione all'atto di provenienza dei beni immobili in capo ai debitori, l'esperto ha richiesto copia semplice dell'atto stesso presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, ed ha ritirato tale copia, in data 18/04/2019.

In data 12/06/2019, l'esperto ha inoltrato a mezzo mail PEC presso il Comune di Pioltello (MI) l'istanza di visura degli atti di fabbrica e successive modifiche inerenti gli immobili pignorati.

Successivamente, in data 08/07/2019, l'esperto si è recato presso il Comune di Pioltello (MI) in ordine all'accesso agli atti edilizi richiesti, ma non ha potuto effettuare l'accesso stesso, per dichiarata mancanza del personale addetto; in pari data, essendo già in loco, l'esperto ha effettuato il sopralluogo usuale ricognitivo presso il compendio immobiliare di cui sono parte integrante gli immobili pignorati, eseguendo un rilievo fotografico esterno dell'edificio, delle parti comuni e degli accessi, ma non ha potuto effettuare il sopralluogo interno, per assenza dei proprietari.

Indi, in data 10/07/2019, l'esperto si è nuovamente recato in loco, e, alla presenza dei proprietari, e previo consenso, ha effettuato il sopralluogo interno: durante lo stesso, ha eseguito gli opportuni accertamenti e rilievi di comparazione con la documentazione catastale, nonché, i necessari rilievi fotografici; successivamente, come da accordi, ha doverosamente informato a mezzo mail il Custode Giudiziario nominato circa l'avvenuto accesso agli immobili pignorati.

In data 11/07/2019, ha inoltrato a mezzo mail all'Amministrazione Condominiale la consueta richiesta di informazioni circa la situazione debitoria aggiornata dei proprietari e l'ammontare approssimativo delle spese condominiali annue, ed ha ricevuto riscontro in data 24/07/2019.

In data 24/07/2019, l'esperto, previo appuntamento concordato, ha effettuato presso il Comune di Pioltello (MI) l'accesso agli atti edilizi richiesti con contestuale estrazione di copia.



BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI PIOLTELLO (MI)
PIAZZA GARIBALDI N. 18 Lotto
01

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

CORPO A

DESCRIZIONE DEI BENI:

Piena proprietà pro quota di 1/2 ciascuno (in regime di comunione dei beni) di Appartamento ad uso abitazione al piano terzo con annesso solaio al piano sottotetto, sito in Comune di Pioltello (MI), Piazza Garibaldi n. 18;

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

L'unità immobiliare abitativa, con l'annesso vano di solaio, sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 54,47.

DATI CATASTALI:

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Pioltello (MI), alla data del 08/04/2019, come segue:

Intestazione:

Descrizione:

foglio 9, particella 198, subalterno 15, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale totale: mq. 53, totale escluse aree scoperte: mq. 52, Rendita

Catastale Euro 247,90, Piazza Garibaldi Giuseppe n. 9, piano: 3;

- in forza di diversa distribuzione degli spazi interni del 08/11/2010 prot. N. MI0875329 in atti dal 08/11/2010 (n. 68947.1/2010).

Osservazioni: Si precisa che nella visura storica catastale acquisita, ai dati dell'indirizzo, è indicato il civico n. 9, anziché il civico n. 18, come da stato attuale in data sopralluogo, come da atto di provenienza, come da certificato di residenza del comproprietario (agli atti della procedura); altresì, nella visura, non è indicato il piano del solaio, contrariamente a quanto indicato e rappresentato nella scheda catastale e agli atti della procedura, ovvero, incluso il solaio, sito al piano sesto sottotetto.

COERENZE – IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

Dell'appartamento al piano terzo:

appartamento di terzi, appartamento di terzi, vano scala e pianerottolo comune, appartamento di terzi, enti comuni. **Dell'annesso solaio al piano sottotetto:**

solaio di terzi, corridoio comune da cui si accede, proprietà di terzi, enti comuni.



2) ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare di cui al R.G.E. 2276/2018:

Pignoramento immobiliare trascritto in data 05/02/2019,

Rettifica a trascrizione del 15/03/2019,

Pignoramento immobiliare di cui al R.G.E. 2277/2018, riunito al R.G.E. 2276/2018:

Pignoramento immobiliare trascritto in data 05/02/2019

Rettifica a trascrizione del 15/03/2019

3) DESCRIZIONE DEI BENI CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Diritto di proprietà piena in capo al debitore

In Comune di Pioltello (MI), Piazza G. Garibaldi n. 18, bene nel condominio denominato "Ortensia", censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Pioltello come segue: foglio 9, mappale 198, sub. 15, piazza Giuseppe Garibaldi n. 9, piano 3, zona censuaria unica, cat. A/3, classe 2, vani 4, rendita catastale Euro 247,90; Confini in contorno partendo da nord:

- dell'appartamento: condominio di piazza Garibaldi n. 19, proprietà Tucci o aventi causa, parti comuni, altra proprietà, cortile;
- del solaio: altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà, parti comuni.

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

Attuali proprietari:

Con atto di compravendita dal Notaio Rosnati Marco, in data 08/11/2010

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

Precedenti proprietari (continuità delle trascrizioni):



A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 04/07/2019, 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 Dott.ssa Giulia Messina Vitrano in Corleone in data 05/02/2019, agli atti del fascicolo della procedura esecutiva in oggetto.

5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

6) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura: Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, aggiornate al 04/07/2019, i beni oggetto della procedura hanno formato le seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECHE:

Ipoteca volontaria, iscritta in data 11/11/2010

PIGNORAMENTI:

Si veda al Capitolo 2°.

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

7) STATO DI POSSESSO

Detenzione dei beni:

In data sopralluogo, i beni immobili risultavano occupati dai comproprietari.

Esistenza di contratti di locazione:

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano, dalla comunicazione a mezzo mail ricevuta in data 12/04/2019 dall'Ufficio preposto, l'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON risultano contratti di locazione registrati per i soggetti richiesti, indicati per codice fiscale.**

8) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Dalla richiesta a mezzo mail in data 11/07/2019 all'Amministrazione Condominiale competente in ordine alla situazione debitoria dei proprietari, si riporta quanto segue:



Debiti Condominiali:

Interpellato in tal senso, l'Amministratore del Condominio riferisce quanto segue:

- spese condominiali annuali: € 800,00 circa
- spese insolute (biennio): € 1.600,00 circa
- spese straordinarie deliberate: nessuna

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

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

9) DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Caratteristiche della zona:

L'immobile è ubicato a Seggiano, frazione del Comune di Pioltello (MI), ad est di Milano, in Piazza Giuseppe Garibaldi, con accesso dal numero civico 18.

Il compendio immobiliare ricade in un contesto urbano prevalentemente residenziale ed è caratterizzato da un accentuato degrado costruttivo e sociale, con il maggior numero di abitazioni occupate da cittadini extracomunitari.

Caratteristiche zone limitrofe:

L'area a contorno degli immobili è caratterizzata da insediamenti con una destinazione residenziale, altresì, in un raggio più ampio, risultano presenti insediamenti con una destinazione commerciale, artigianale e industriale.

Servizi offerti dalla zona:

Considerata l'ubicazione e le caratteristiche del compendio immobiliare, il quadro dei servizi risulta sufficiente, con presenza nell'immediato di negozi di prima necessità, del parco pubblico, nonché, di asilo, scuola, chiesa e ufficio postale; il centro cittadino è distante circa 2km.

Collegamenti pubblici e privati:

La Piazza Garibaldi si trova nelle immediate vicinanze della Stazione ferroviaria di Pioltello-Limito sulla linea ferroviaria suburbana che da Treviglio si collega a Milano, mentre dista circa 2,5km dalla metropolitana milanese linea 2 fermata Cernusco S/N o fermata Villa Fiorita.

L'area è collegata a nord alla S.P. 103 Cassanese, a sud alla S.P. 14 Rivoltana, rispettivamente di collegamento alle tangenziali di Milano distanti circa 7km.

Caratteristiche descrittive: edificio



L'edificio di sei piani, oltre il piano dei solai, denominato "Condominio Ortensia" è parte integrante dell'ampio complesso di edilizia economica ultra-popolare edificato tra il 1958 e il 1963 su un'ampia area compresa tra le Vie Monza e alla Stazione, dove la Piazza Garibaldi distribuisce a livello pedonale e carrabile in tutti gli edifici che compongono il complesso.

- Struttura: in elevazione: cemento armato
- Facciate: rivestimento principale con intonaco civile e mattoni faccia a vista
- Ingresso edificio: portone in alluminio colore bronzo e vetri
- Scale e pianerottoli: a rampe parallele con gradini del tipo palladiana e pianerottoli in piastrelle di graniglia
- Ascensore: non presente
- Murature perimetrali: cassa vuota in laterizio
- Copertura edificio: solaio con una struttura in legno e manto in tegole
- Condizioni generali dello stabile: pessimo; necessita di interventi di manutenzione generale delle facciate e delle parti comuni

Caratteristiche descrittive: appartamento al piano terzo

L'appartamento al piano terzo è composto da due locali oltre i servizi e balcone al piano.

- esposizione: ad Ovest per tutti i locali
- pareti interne: mattoni forati, intonaco civile tinteggiato
- pavimenti: in ceramica per tutti i locali
- rivestimenti: in ceramica per il locale cucina e per il servizio
- infissi esterni: in legno con doppia camera con tapparelle avvolgibili
- porta d'accesso: blindata
- porte interne: in legno con riquadrature centrali in vetro tipo inglese imp. citofonico: presente - imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: centralizzato con elementi radianti a termosifoni; acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia murale a gas installata in cucina
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: mt. 3,00 circa
- condizioni generali dell'appartamento: buone

Caratteristiche descrittive: solaio al piano sottotetto

- porta d'accesso: assente
- pavimento: cemento
- pareti: intonaco civile tinteggiato
- plafone: copertura con orditura in legno e manto in tegole - punto luce: non presente

10) ATTESTAZIONE APE E CERTIFICAZIONE IMPIANTI

ATTESTAZIONE APE:



Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che l'unità immobiliare abitativa oggetto della procedura è fornita dell'attestato di certificazione energetica, codice identificativo n. 1517500047910, registrato il 03/11/2010, valido fino al 03/11/2020, 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 Pioltello (MI), mediante accesso agli atti di fabbrica e successive modifiche effettuato in data 24/07/2019, si attesta dapprima che **la costruzione delle unità immobiliari pignorate è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967**, in forza dei seguenti titoli autorizzativi/abitativi:

ATTI DI FABBRICA:

- **Nulla Osta per la esecuzione di opere edili, datato 06/04/1959**, per la costruzione di n. 4 edifici contrassegnati coi nomi: Glicine – Gardenia – Ortensia – Giglio; -

Autorizzazione di Abitabilità di edifici, "Casa Ortensia", datata 17/02/1961;

SUCCESSIVE MODIFICHE:

- **S.C.I.A. in sanatoria per opere già realizzate (modifiche interne), pratica n. D191/2010, prot. N. 45173 del 03/11/2010: in relazione alla suddetta pratica** (indicata altresì nell'atto di provenienza degli immobili in capo ai debitori), **l'esperto fa presente che, come da attestazione del Responsabile del competente Ufficio Comunale in data 24/07/2019, tale pratica è stata annullata, ovvero, all'interno dell'appartamento non sono state apportate modifiche.**

DIFFORMITÀ EDILIZIE/CATASTALI RISCONTRATE:

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' conforme alle schede planimetriche catastali attuali e Comunali.**



12) CONSISTENZA E SUPERFICIE

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda commerciale complessiva delle unità immobiliari (eccetto gli enti comuni), è stata computata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq. per difetto o per eccesso. Le superfici sono state omogeneizzate in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come di seguito descritte:

Unità immobiliari pari ad una consistenza catastale di vani 4.

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
appartamento	mq.	52,00	100%	52,00
balcone	mq.	2,40	30%	0,72
soffitto	mq.	7,00	25%	1,75
Totale	mq.	61,40		54,47

13)
GIUDIZIO
DI

COMODA DIVISIBILITA'

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

14) CONSIDERAZIONI E CRITERI DI STIMA

CONSIDERAZIONI:

Trattasi complessivamente di proprietà ubicata in una zona di Pioltello (Seggiano) con le caratteristiche tipiche di inserimento da parte di cittadini extracomunitari, che gode delle stesse condizioni di buona appetibilità, nel caso specifico, sia per la vicinanza ai trasporti pubblici, sia per le attività commerciali presenti in prossimità dell'immobile.

Per quanto concerne lo stato di fatto dell'edificio e di tutti gli aspetti correlati all'impiantistica generale, l'esperto si è espresso precedentemente, descrivendo l'edificio in uno stato pessimo, evidenziando quanto sopra esposto in merito alle facciate esterne e alle parti comuni.

In merito all'unità immobiliare abitativa oggetto di stima posta al piano terzo con l'annesso soffitto al piano sottotetto, si conferma quanto precedentemente descritto (buono), evidenziando nuovamente che l'unità immobiliare all'interno è stata oggetto di una ristrutturazione totale.

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 (terzo 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 Pioltello (MI) – Piazza Giuseppe Garibaldi 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 Pioltello (MI)
- Agenzia delle Entrate di Milano 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'Agenda del Territorio 2° semestre 2018

15) VALORE DEI BENI IMMOBILI - PIENA PROPRIETA'

Dalle considerazioni e criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, **già decurtati delle loro consistenze (omogeneizzate)** nello stato di fatto in cui si trovano, valutati a corpo e non a misura, che viene definito dall'esperto in **€ 1.150,00/mq.**



Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Appartamento	piano terzo	52,00	€ 1.150,00	€ 59.800,00
Balcone	piano terzo	0,72	€ 1.150,00	€ 828,00
Solaio	piano sott.	1,75	€ 1.150,00	€ 2.012,50
Totale		54,47		€ 62.640,50
Totale arrotondato				€ 63.000,00

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:

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 63.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 3.150,00
Debiti condominiali (biennio)	-€ 1.600,00
Totale	€ 58.250,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 58.000,00

17) VALORE DEI BENI IMMOBILI CONSIDERATI OCCUPATI

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

Immobili: € 58.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 49.000,00 (arrotondato)

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

Totale valore dei beni immobili PREZZO BASE D'ASTA	€ 58.000,00
---	--------------------

 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.

