

TRIBUNALE di MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Banca di

contro

N. Gen. Rep. **1553/ 14**

Giudice : Dott.ssa

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch.



**Bene immobile sito in Truccazzano fraz. Albignano
- via Aldo Moro , 11
Lotto 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA :

■■■■ proprietà per la quota intera di ■■■■■■

di appartamento con box in Truccazzano fraz. Albignano - via Aldo Moro , 11 al piano terra.

(v. Foto **All. B**)

Identificato in Catasto come segue: (v. **All. A**)

intestazione:

■■■■■ - quota proprietà superficaria **1/1**

descrizione:

Appartamento : Fg. n. 3 ; Mapp. n. 312 ; Sub. n. **3** – Cat. A/2 – Piano T - Classe 3
- 3,5 vani - mq. 65 – escluso aree scoperte mq. 62 - Rendita Euro 253,06

Box : Fg. n. 3 ; Mapp. n. 312 ; Sub. n. **18** – Cat. C/6 – Piano S1 - Classe 1 – mq.
18 - Rendita Euro 47,41

Coerenze appartamento , da nord in senso orario : vano scale e altra u.i. sub.2 ,
, cortile , cortile , altra u.i. sub. 4 .



Coerenze box , da nord in senso orario : altra u.i. sub. 17 , corsello comune , corsello comune e altra u.i. sub. 19 , altra u.i. sub. 19.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA :

Caratteristiche zona : zona quartiere residenziale a bassa densità

Caratteristiche zone limitrofe : residenziale ad bassa densità

L'edificio, dove è sita l' u.i. è in zona periferica di Truccazzano nella frazione di Albignano.

Servizi offerti dalla zona: il quartiere di Albignano , dove è sita l' u.i. , è dotato di servizi ed infrastrutture in modo insufficiente.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km) : 1,5 ca.

3. STATO DI POSSESSO

LIBERO da persone e/o cose come verificato dal CTU e dal Custode nel corso del sopralluogo del 19.3.18

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (**All. C**)

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Proprietà Superficiaria**



4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Pignoramenti:

Pignoramento: contro [REDACTED]
per complessiva quota proprietà 1/1 di immobile in **Truccazzano fraz. Albignano via Aldo Moro , 11** – piano terreno a favore di [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni contro :

Precedentemente **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di [REDACTED]. (All. C)

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia : Non si sono rilevate difformità urbanistiche ed edilizie ; l'edificio è stato costruito in data posteriore al 1.9.67 a seguito di **Concessione Edilizia n. 57/96 del 25.11.96 e successiva Variante n. 42/98 del 9.12.98** .

4.3.2. Conformità catastale : Non si sono rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato dalle planimetrie catastali **del 17.9.98**



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Cause in corso: nessuna
Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari come da risultanza catastale :

Fumagalli Simona (nata a Melzo il 3.2.64) C.F. FMG SMN 64B43 F119Q - quota proprietà superficaria 1/1

Atto Assegnazione a Socio Cooperativa Edilizia del 16.11.99 Notaio Dott. Riccardo Bandi di Milano [REDACTED]
[REDACTED] (All. D)

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio) (v. Visura Storica **All. A**) :

Fumagalli Simona (nata a Melzo il 3.2.64) C.F. FMG SMN 64B43 F119Q - quota proprietà superficaria 1/1

Atto Provenienza del 16.11.99 [REDACTED]
[REDACTED] (v. All. D)

dal 16.11.99



Comune di Truccazzano C.F. 83502350156 - Proprietà per l'area fino al 16.11.99
Don Lorenzo Milani Soc. Coop. Edilizia a R. L. C.F. 03920560152 - Superficie fino al 16.11.99

dal 17.9.98 al 16.11.99

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Edificio costruito in data posteriore al 1.9.67 a seguito di **Concessione Edilizia n. 57/96 del 25.11.96 e successiva Variante n. 42/98 del 9.12.98.**

Descrizione Appartamento di cui al punto A

(v. foto **AII. B**)

Appartamento di proprietà di :

██ - quota proprietà superficiaria 1/
e composto da soggiorno, cottura , camera , bagno oltre che disimpegno, un balcone.



L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **65,00** circa (v. Tabella pag. 7) ed ha altezza interna di ml. **2,80** ca.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione



- quota proprietà superficiaria **1/1**

descrizione:

Appartamento : Fg. n. 3 ; Mapp. n. 312 ; Sub. n. **3** – Cat. A/2 – Piano T - Classe 3 – 3,5 vani - mq. 65 – escluso aree scoperte mq. 62 - Rendita Euro 253,06

Box : Fg. n. 3 ; Mapp. n. 312 ; Sub. n. **18** – Cat. C/6 – Piano S1 - Classe 1 – mq. 18 - Rendita Euro 47,41

Coerenze appartamento , da nord in senso orario : vano scale e altra u.i. sub.2 , cortile , cortile , altra u.i. sub. 4 .

Coerenze box , da nord in senso orario : altra u.i. sub. 17 , corsello comune , corsello comune e altra u.i. sub. 19 , altra u.i. sub. 19.

L'edificio è stato costruito in data posteriore al 1.9.67 a seguito di **Concessione Edilizia n. 57/96 del 25.11.96 e successiva Variante n. 42/98 del 9.12.98**

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80 ml

	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm. mq	Esposizione	Condizioni manutentive
Appartamento	62,00	1,00	62,00	E/S	Scarse (parquet e sanitari)
Balconi	10,00	0,30	3,00	E/S	
TOTALE			65,00		



Caratteristiche costruttive :

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	c.a. e tamponamenti in laterizio intonacato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: latero cemento Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: muratura in laterizio intonacata Condizioni: Sufficientemente conservata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno Condizioni : sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: serramenti in legno con vetro camera e ante in legno Condizioni: le ante risultano " cotte " dal sole Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	<p>materiale: stabilitura , gesso e tinteggiatura condizioni : sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
<i>Pareti (interne):</i>	<p>materiale: forati + intonaco + gesso + tinteggiatura Lo stato delle pareti è sufficiente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	<p>ubicazione: tutto l'appartamento materiale : Parquet e ceramica nei servizi Il parquet è sollevato in più punti a causa di perdite di acqua dal piano soprastante Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	<p>Non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
<i>Idrico (impianto):</i>	<p>Presente con sanitari e rubinetteria di tipo corrente Si riferisce limitatamente a: corpo unico. Condizione: sanitari ammalorati dalle perdite di acqua dal piano soprastante</p>
<i>Termico (impianto):</i>	<p>all' interno dell' u.i. presente impianto di riscaldamento autonomo a gas Condizione: non verificata</p>
<i>Condizionamento</i>	<p>Non presente</p>
<i>Certificazione energetica:</i>	<p><u>Non</u> presente</p>

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE :

8.1 Criterio di stima



Per la valutazione dell'immobile (appartamento con box) lo scrivente ritiene opportuno procedere col metodo cosiddetto " a costo di costruzione ".

Con tale metodo si determina il più probabile costo di costruzione del fabbricato oggetto di stima, si corregge poi il costo così determinato per tenere conto delle caratteristiche specifiche quali età , condizione di conservazione e manutenzione, posizione, tendenze del mercato immobiliare, valutazioni dei Bollettini Camera Commercio , ecc e si ottiene il più probabile valore dell'immobile.

Per la determinazione del costo di costruzione del fabbricato e del valore dell' u.i. lo scrivente ha preso in esame i costi unitari attuali per costruzioni aventi caratteristiche analoghe a quelle del fabbricato oggetto di stima ed ha poi corretto tali costi unitari per tenere conto in particolare :

- Della sufficiente condizione di manutenzione e conservazione dell' immobile
- Della scarsa condizione di manutenzione e conservazione dell' appartamento a causa delle infiltrazioni di acqua dal piano soprastante
- Del fatto che si tratta di un appartamento al piano terra
- Dell'ubicazione dell'immobile in zona periferica di Truccazzano fraz. Albignano
- Della scarsa dotazione di servizi ed infrastrutture del quartiere.
- Del fatto che l' immobile è libero
- Della presenza di box e/o posto auto
- Della mancanza di cantina
- Della mancanza di solaio
- Della mancanza di servizio portineria

Ad oggi la Sig.ra [REDACTED] risulta a credito nei confronti del Condominio di Euro **121,47** come da lettera @ dell' Amministratore in data 23.4.18 (**All. E**) mentre le spese condominiali annue per questa u.i. sono ca. **Euro 450,00 / anno.**



Appartamento = 1.300,00 Euro/mq e poiché conosciamo la superficie dell'unità immobiliare si può determinare il valore complessivo ; si ottiene cioè :

- 1.300,00 Euro/mq x mq 65,00 ca. = **Euro 84.500,00**
(ottantaquattromilacinquecento/00)

Il valore è ad ogni modo espresso "a corpo" anche in relazione alle caratteristiche proprie dell' u.i.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Truccazzano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Tecnico del Comune di Truccazzano
- Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato di :
Rilevazione prezzi di mercato Prezziario Imm.re di Milano e Provincia

	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm. mq	Esposizione	Condizioni manutentive
Appartamento	62,00	1,00	62,00	E/S	Scarse (Parquet e sanitari)
Balconi	10,00	0,30	3,00	E/S	
TOTALE			65,00		



Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal Perito - € 4.225,00

Spese tecniche ed edili per la regolarizzazione edilizia-urbanistica (v. punto 4.3.1) Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente: Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: e' da ritenersi un corpo unico stante la minima superficie complessiva ed il layout distributivo

8.5. Prezzo base d'asta dell' appartamento del Lotto 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 80.275,00

che, stante l'entità della cifra , viene arrotondato in difetto a

€ 80.000,00
(ottantamila/00)

8.6. Prezzo base d'asta del box del box

€ 16.000,00
(sedicimila/00)

8.7. Prezzo base d'asta complessivo del Lotto 1 (Appartamento + box)

€ 96.000,00
(novantaseimila/00)



**Bene immobile sito in Trezzo sull' Adda
– via Mazzini snc “ Complesso Immobiliare La Piazza “
Lotto 2**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA :

B. proprietà per la quota intera di [REDACTED])

di spazio ufficio in Trezzo sull' Adda – via Mazzini snc nel Complesso Immobiliare denominato “ La Piazza “ al piano primo oggi destinato a “ Asilo Nido “

(v. Foto **All. G**)



N.B. I 2 posti auto di proprietà Foglio 21 – Mapp. 803 – **Sub 100** e Foglio 21 – Mapp. 803 – **Sub 101** non sono oggetto del presente Pignoramento Immobiliare (All. P)

Identificato in Catasto come segue: (v. **All. F**)

intestazione:

Fumagalli Simona (nata a Melzo il 3.2.64) C.F. FMG SMN 64B43 F119Q - **quota proprietà 1/1**

descrizione:

Ufficio: Fg. n. 21 ; Mapp. n. 823 ; Sub. n. **25** – Cat. A/10 – Piano 1 - Classe 3 – 8,5 vani - mq. 177 – Rendita Euro 2.590,03

Coerenze Ufficio , da nord in senso orario : sub 26 e parte del mapp. 803 , vano scale comune sub. 1 , sub. 23 e sub. 24, passaggio pedonale comune sub. 3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA :

Caratteristiche zona : zona quartiere misto (commerciale e residenziale) a bassa densità

Caratteristiche zone limitrofe : zona mista a bassa densità

L'edificio, dove è sita l' u.i. è in zona periferica di Trezzo sull' Adda.

Servizi offerti dalla zona: il quartiere di Trezzo sull' Adda , dove è sita l' u.i. , è dotato di servizi ed infrastrutture in modo sufficiente.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km) : 0,5 ca.



3. STATO DI POSSESSO

Occupato da " [REDACTED] (opponibile alla Procedura)
come verificato dal CTU e dal Custode nel corso del sopralluogo del
19.3.18 (v. **Contratto Locazione All. H**) .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (**All. I**)

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Pignoramenti:

Pignoramento: contro [REDACTED]

per complessiva quota proprietà 1/1 di immobile in **Trezzo sull' Adda** -
via Mazzini snc favore di [REDACTED]



[REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni contro :

Precedentemente **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di [REDACTED]
[REDACTED] . (All.I)

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia : Non si sono rilevate difformità urbanistiche ed edilizie ; l'edificio è stato costruito in data posteriore al 1.9.67 a seguito di **Concessioni Edilizie n. 121 e 122 del 16 novembre 1999 e successive n. 135 / 2002 Prot. 23009/52 in Variante della n. 121 e n. 136 / 2002 Prot. 23010/52 in Variante della n. 122 (v. All. L)** . Successivamente per l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento è stata presentata al Comune di Trezzo sull'Adda **SCIA Prot. 18746 del 9.12.13** ed i luoghi visionati sono conformi a quanto rappresentato in detta SCIA (v. **All. L**)

4.3.2. Conformità catastale : Si sono rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato dalle planimetrie catastali **del 25.11.02** in quanto il locale risulta suddiviso in modo differente in base alla SCIA (v. punto **4.3.1**) ma non si è provveduto al necessario aggiornamento catastale. (v.foto**All. G**)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Cause in corso: nessuna
Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1 Attuali proprietari come da risultanza catastale :

Fumagalli Simona (nata a Melzo il 3.2.64) C.F. FMG SMN 64B43 F119Q - quota proprietà **1/1**

Atto Provenienza del 10.11.04 Notaio [REDACTED]

[REDACTED] (v. **All. M**)

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio) (v. Visura Storica **All. F**) :

[REDACTED] - quota proprietà **1/1**

dal 10.11.04

[REDACTED]

Dal 25.11.02 al 10.11.04



7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Edificio costruito in data posteriore al 1.9.67 a seguito di **Concessioni Edilizie n. 121 e 122 del 16 novembre 1999 e successive n. 135 / 2002 Prot. 23009/52 in Variante della n. 121 e n. 136 / 2002 Prot. 23010/52 in Variante della n. 122** (v. **All. L**) . Successivamente per l'unità immobiliare , oggetto del presente procedimento , è stata presentata al Comune di Trezzo sull'Adda **SCIA Prot. 18746 del 9.12.13** ed i luoghi visionati sono conformi a quanto rappresentato in detta **SCIA** (v. **All. L**)

Descrizione Ufficio di cui al punto B (pag. 13)

(v. foto All. G)

Ufficio di proprietà di :



- quota proprietà **1/1**

e composto da locali e servizi oggi destinati ad asilo nido.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **177,00** circa (v. Tabella pag. 7) ed ha altezza interna di ml. **2,80** ca.



Identificato in Catasto come segue:

intestazione:



- quota proprietà **1/1**

descrizione:

Ufficio: Fg. n. 21 ; Mapp. n. 823 ; Sub. n. **25** – Cat. A/10 – Piano 1 - Classe 3 – 8,5 vani - mq. 177 – Rendita Euro 2.590,03

Coerenze Ufficio , da nord in senso orario : sub 26 e parte del mapp. 803 , vano scale comune sub. 1 , sub. 23 e sub. 24, passaggio pedonale comune sub. 3.

Edificio costruito in data posteriore al 1.9.67 a seguito di **Concessioni Edilizie n. 121 e 122 del 16 novembre 1999 e successive n. 135 / 2002 Prof. 23009/52 in Variante della n. 121 e n. 136 / 2002 Prof. 23010/52 in Variante della n. 122 (v. All. L)** . Successivamente per l'unità immobiliare , oggetto del presente procedimento , è stata presentata al Comune di Trezzo sull'Adda **SCIA Prof. 18746 del 9.12.13** ed i luoghi visionati sono conformi a quanto rappresentato in detta **SCIA (v. All. L)**

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80 ml

	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm. mq	Esposizione	Condizioni manutentive
Ufficio	177,00	1,00	177,00	N/S	Discrete
TOTALE			177,00		



Caratteristiche costruttive :

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	c.a. e tamponamenti in laterizio intonacato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: latero cemento Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: muratura in laterizio intonacata e/o rivestita in ceramica Condizioni: Sufficientemente conservata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: tetto piano Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno Condizioni : sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: serramenti in alluminio con vetro camera Condizioni: sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	<p>materiale: controsoffitto in pannelli fonoassorbenti condizioni : sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
<i>Pareti (interne):</i>	<p>materiale: cartongesso + tinteggiatura Lo stato delle pareti è sufficiente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	<p>Ubicazione: tutto l' ufficio materiale : Parquet e ceramica nei servizi Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	<p>Non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
<i>Idrico (impianto):</i>	<p>Presente con sanitari e rubinetteria di tipo corrente Si riferisce limitatamente a: corpo unico. Condizione: sufficiente</p>
<i>Termico (impianto):</i>	<p>All' interno dell' u.i. presente impianto di riscaldamento ad aria Condizione: non verificata</p>
<i>Condizionamento</i>	Presente
<i>Certificazione energetica:</i>	<u>ACE Classe C (V. All. N)</u>

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE :

8.1 Criterio di stima



Per la valutazione dell'immobile (ufficio) lo scrivente ritiene opportuno procedere col metodo cosiddetto " a costo di costruzione ".

Con tale metodo si determina il più probabile costo di costruzione dei fabbricati oggetto di stima, si corregge poi il costo così determinato per tenere conto delle caratteristiche specifiche quali età , condizione di conservazione e manutenzione, posizione, tendenze del mercato immobiliare, valutazioni dei Bollettini Camera Commercio , ecc e si ottiene il più probabile valore dell'immobile.

Per la determinazione del costo di costruzione del fabbricato e del valore dell' u.i. lo scrivente ha preso in esame i costi unitari attuali per costruzioni aventi caratteristiche analoghe a quelle del fabbricato oggetto di stima ed ha poi corretto tali costi unitari per tenere conto in particolare :

- Della sufficiente condizione di manutenzione e conservazione dell' immobile
- Della discreta condizione di manutenzione e conservazione dell' ufficio (oggi asilo nido)
- Del fatto che si tratta di un ufficio al piano primo in un centro commerciale
- Dell'ubicazione dell'immobile in zona periferica di Trezzo sull' Adda
- Della scarsa dotazione di servizi ed infrastrutture del quartiere.
- Del fatto che l' immobile è occupato (v. Contratto Locazione (**All. H**)
- Della assenza di box e/o posto auto
N.B. I 2 posti auto di proprietà Foglio 21 – Mapp. 803 – **Sub 100** e Foglio 21 – Mapp. 803 – **Sub 101** non sono oggetto del presente Pignoramento Immobiliare (**All. P**)
- Della mancanza di servizio portineria

Ad oggi debito della Sig.ra [REDACTED] nei confronti del Condominio è pari complessivamente ad **Euro 19.419,74** come da lettera @ dell' Amministratore in data 11.4.18 (**All. O**) mentre le spese condominiali annue per questa u.i. sono ca. **Euro 10.500,00 / 11.000,00 / anno.**



Ufficio = 1.100,00 Euro/mq e poiché conosciamo la superficie dell'unità immobiliare si può determinare il valore complessivo ; si ottiene cioè :

- 1.100,00 Euro/mq x mq 177,00 ca. = **Euro 194.700,00**
(ottantaquattromilacinquecento/00)

Il valore è ad ogni modo espresso "a corpo" anche in relazione alle caratteristiche proprie dell' u.i.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Trezzo sull' Adda
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Tecnico del Comune di Trezzo sull'Adda
- Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato di :
Rilevazione prezzi di mercato Prezziario Imm.re di Milano e Provincia

	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm. mq	Esposizione	Condizioni manutentive
Ufficio	177,00	1,00	177,00	N/S	Discrete
TOTALE			177,00		



Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal Perito - € 9.735,00

Spese tecniche ed edili per la regolarizzazione edilizia-urbanistica (v. punto 4.3.2) - € 600,00

Immobile locato (- 20 %) - € 38.940,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente: Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: e' da ritenersi un corpo unico stante la posizione dei servizi igienici ed i costi per l'eventuale frazionamento.

8.5. Prezzo base d'asta dell' Ufficio del Lotto 2

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 145.425,00



che, stante l'entità della cifra , viene arrotondato in eccesso a

€ 145.500,00
(centoquarantacinquemilacinquecento/00)

l' esperto
arch. Luigi Maria Guffanti

Lotto 1

- All. A – Visure e planimetrie Catastali**
- All. B - Fotografie**
- All. C – Ispezione Conservatoria Milano 2**
- All. D – Atto Provenienza**
- All. E – Spese Condominiali**

Lotto 2

- All. F – Visure e planimetrie Catastali**
- All. G - Fotografie**
- All. H - Contratto Locazione**
- All. I – Ispezione Conservatoria Milano 2**
- All. L - Licenze Edilizie e SCIA**
- All. M – Atti Provenienza**
- All. N – A.C.E.**
- All. O – Spese Condominiali**
- All. P – Atto di Pignoramento**

Milano ,20.4.18

