
Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da –

contro:

N° Gen. Rep. **654/2018+689/2018**
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa Silvia Vaghi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001



Esperto alla stima: Claudio Maria Valentini
Email: valentiniarch@gmail.com
Pec: valentini.8986@oamilano.it



INDICE SINTETICO

INDICE SINTETICO LOTTO 001: Bene in Via Giuseppe Mazzini n. 20/D- Trezzano sul Naviglio – 20094

Dati Catastali

Corpo: A

categoria: abitazione [A7]

Dati Catastali: Fg 6, particella 1389, sub 7

Possesso

Corpo A: occupato in virtù di contratto di locazione antecedente alla data del pignoramento

Corpo: B

categoria: box[C6]

Dati Catastali: Fg 6, particella 1389, sub 17

Possesso

Corpo A: libero per la procedura

Creditori Iscritti diversi dal procedente

Corpo: A + B

Creditori Iscritti:

Creditore intervenuto: [REDACTED]

Comproprietari non eseguiti

Corpo: A + B

Comproprietari non eseguiti: nessuno

Continuità delle trascrizioni

Corpo: A + B

Continuità delle trascrizioni: si

Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A + B

Prezzo da libero € 289.000,00

Prezzo da occupato € 231.200,00



1 unità immobiliare a residenziale + 1 unità immobiliare a box in
Via Mazzini n. 20/B – Trezzano sul Naviglio -20090 (MI)

Premesse:

la seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate. Trattasi di N. 1 unità immobiliare, abitazione in villino con giardino di pertinenza ed 1 box posti nel medesimo caseggiato. Situato in Via Giuseppe Mazzini 20 a Trezzano sul Naviglio. Pertanto lo scrivente ritiene di formare un solo lotto.

LOTTO: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villino [A/7] sita in Via Giuseppe Mazzini n. 20/D – Trezzano sul Naviglio -20090 (MI) posta al piano terra, primo e secondo di fabbricato tipo condominiale, composta da tre locali oltre servizi. Al piano interrato si trova la cantina di pertinenza.

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per quota [REDACTED]

2 Pignoramenti gravanti sulla quota di 1/1

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

Proprietà per quota 1/1 [REDACTED]

Descrizione:

Comune di Trezzano sul Naviglio

Abitazione in villino: Fg. 6, Mapp. 1389, Sub. 7, Cat A/7, - classe 2, consistenza vani 6 - sup. catastale totale 126 mq, totale escluse aree scoperte 124 mq - rendita € 852,15 - Via Giuseppe Mazzini n. 20/D- piano T-1-2-S1

Derivante da:

- variazione nel classamento del 29.06.2018 protocollo n. MI0281694 in atti dal 29.06.2018 variazione di classamento (n. 96360.1/2018)
- diversa distribuzione degli spazi interni del 28/06/2017 protocollo n. mi0302945 in atti dal 29/06/2017 diversa distribuzione degli spazi interni (n.94872.1/2017)
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
- variazione nel classamento del 01/12/2011 protocollo n. mi1319794 in atti dal 01/12/2011 variazione di classamento (n. 547680.1/2011)
- variazione toponomastica del 01/09/2011 protocollo n. mi1067991 in atti dal 01/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 500338.1/2011)
- variazione del 01/12/2010 protocollo n. mi0971719 in atti dal 01/12/2010 unita afferenti edificate su area urbana (n. 76317.1/2010)



- demolizione totale del 01/12/2010 protocollo n. mi0971589 in atti dal 01/12/2010
demolizione totale (n. 76312.1/2010)

Precedenti identificativi:

Foglio 6 – particella 1389- cat. Area urbana – consistenza 1410 mq

Derivante da:

- demolizione totale del 01/12/2010 protocollo n. mi0971589 in atti dal 01/12/2010
demolizione totale (n. 76312.1/2010)

Precedenti identificativi:

Fg. 6, Mapp. 258, Sub. 701, Cat A/7, - classe 2, consistenza vani 15,5 - - rendita € 2.201,40 – Via Giuseppe Mazzini n. 20– piano T-1-S1

Derivante da:

- variazione nel classamento del 12/04/1978 protocollo n. 339453 in atti dal 19/04/2002 variazione di classamento (n. 12974.1/1978)
- costituzione del 12/04/1978 in atti dal 30/06/1987 (n.129.74a/1978)

Fg. 6, Mapp. 258, Sub. 702, Cat C/6, - classe 4, consistenza 26 mq - rendita € 8,57 – Via Giuseppe Mazzini n. 20– piano T

Derivante da:

- variazione nel classamento del 12/04/1978 protocollo n. 339454 in atti dal 19/04/2002 variazione di classamento (n. 12975.1/1978)
- costituzione del 12/04/1978 in atti dal 30/06/1987 (n.129.75a/1978)

Coerenze dell'unità immobiliare come da rogito dei piani T-1-2 in un sol corpo: passaggio comune ai subb. 5 e 6, area annessa all'unità sub 6, unità sub 6, unità sub 8, via Mazzini.

Coerenze del piano seminterrato come da rogito: terrapieno su due lati, unità sub 6, unità sub. 8.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (19.07.2018) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale del 29/06/1917.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 29.06.2017 estratta dallo scrivente in data 11.07.2018, visura catastale estratta in data 22.11.2018, estratto di mappa.)

Identificativo corpo: B.

Box [A/7] sito in Via Giuseppe Mazzini n. 20/B – Trezzano sul Naviglio - 20090 (MI) posta al piano interrato, di fabbricato tipo condominiale, composta da un locale.

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per quota XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

2 Pignoramenti gravanti sulla quota di 1/1



Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

Proprietà per quota [REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione:

Comune di Trezzano sul Naviglio

Box: Fg. 6, Mapp. 1389, Sub. 17, Cat C/6, - classe 5, consistenza 14 mq - sup. catastale 15 mq, rendita € 50,61 – Via Giuseppe Mazzini n. 20/B– piano S1

Derivante da:

- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
- variazione nel classamento del 01/12/2011 protocollo n. mi1319794 in atti dal 01/12/2011 variazione di classamento (n. 547680.1/2011)
- variazione toponomastica del 01/09/2011 protocollo n. mi1067999 in atti dal 01/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 500346.1/2011)
- variazione del 01/12/2010 protocollo n. mi0971719 in atti dal 01/12/2010 unita afferenti edificate su area urbana (n. 76317.1/2010)
- demolizione totale del 01/12/2010 protocollo n. mi0971589 in atti dal 01/12/2010 demolizione totale (n. 76312.1/2010)

Precedenti identificativi:

Foglio 6 – particella 1389- cat. Area urbana – consistenza 1410 mq

Derivante da:

- demolizione totale del 01/12/2010 protocollo n. mi0971589 in atti dal 01/12/2010 demolizione totale (n. 76312.1/2010)

Precedenti identificativi:

Fg. 6, Mapp. 258, Sub. 701, Cat A/7, - classe 2, consistenza vani 15,5 - - rendita € 2.201,40 – Via Giuseppe Mazzini n. 20– piano T-1-S1

Derivante da:

- variazione nel classamento del 12/04/1978 protocollo n. 339453 in atti dal 19/04/2002 variazione di classamento (n. 12974.1/1978)
- costituzione del 12/04/1978 in atti dal 30/06/1987 (n.129.74a/1978)

Fg. 6, Mapp. 258, Sub. 702, Cat C/6, - classe 4, consistenza 26 mq - rendita € 8,57 – Via Giuseppe Mazzini n. 20– piano T

Derivante da:

- variazione nel classamento del 12/04/1978 protocollo n. 339454 in atti dal 19/04/2002 variazione di classamento (n. 12975.1/1978)
- costituzione del 12/04/1978 in atti dal 30/06/1987 (n.129.75a/1978)

Coerenze dell'unità immobiliare box come da rogito: box sub 16, terrapieno, box sub 18, parti comuni.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (19.07.2018) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale del 01/12/2010.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 01.12.2010 estratta dallo scrivente in data 11.07.2018,



visura catastale estratta in data 22.11.2018, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Le proprietà pignorate si trovano in Via Giuseppe Mazzini a Trezzano sul Naviglio, zona centro a carattere prevalentemente residenziale. Si colloca all'interno di un complesso di edifici ad abitazioni a forma di ferro di cavallo composto di due corpi fronteggianti e simmetrici, di recente edificazione.

La zona è posta a destra della strada statale vigevanese, che taglia in due il territorio di Trezzano sul naviglio ed è caratterizzata da una medio/alta densità edilizia a carattere residenziale di tipo medio economico con costruzioni tipo multipiano edificate un'epoca diverse.

Area urbanistica:

a traffico di attraversamento con buona possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Tangenziale ovest di Milano garantisce il collegamento alla rete autostradale

Buoni sono inoltre i collegamenti di mezzi pubblici di superficie grazie alle linee 237 di ATM che garantisce il collegamento con Milano con la fermata della linea metropolitana 1 con la fermata Bisceglie.

Servizi offerti dalla zona:

Buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione in villino[A7] sub 7 sita in Via Giuseppe Mazzini n. 20/D – Trezzano sul Naviglio

Box[C6] sub 17 sito in Via Giuseppe Mazzini n. 20/B – Trezzano sul Naviglio

Lo scrivente, congiuntamente al Custode nominato Dott. ssa Rita Sansò, alla presenza [REDACTED], in possesso delle chiavi delle unità immobiliari staggite, ha effettuato il sopralluogo in data 19 luglio 2018.

Si rimanda al verbale di sopralluogo redatto dal Custode già in atti.

Gli immobili si sono presentati in stato di manutenzione e conservazione buono.

L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, ha appurato che risulta un contratto di locazione per l'immobile in oggetto (la sola abitazione sub 7), dante causa l'esecutato.

Contratto registrato telematicamente il 11.12.2017 a Milano5 al n. 13212 serie 3T (Data anteriore a quella del pignoramento) [REDACTED]



4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 12.03.2018 rep. 6840 **trascritto a Milano 2 il 10.04.2018 ai nn. 45504/30429** promosso da "████████████████████" a carico di ██████████ per quota di 1/1 gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto correttamente identificati.

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 31.03.2018 rep. 9223 **trascritto a Milano 2 il 18.05.2018 ai nn. 63861/42367** promosso da "████████████████████" con sede in Trezzano sul Naviglio cf. ██████████ per quota di 1/1 gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto correttamente identificati.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica – sintetico - aggiornata alla data del 22.11.2018)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

A seguito di comunicazioni telefoniche e via mail, si riporta quanto ricevuto al 27.11.2018 dall'amministrazione del condominio di Via Mazzini n. 20, Studio ██████████ come segue:

Consuntivo "Gestione ordinaria dal 01/05/2017 al 30/04/2018": € 1.378,70

Preventivo Gestione Ordinaria dal 01/05/2018 al 30/04/2019: € 1.864,43

Non vi sono gestioni straordinarie in corso

- Spese ordinarie medie annue ammontano a: € 1.600,00/1.700,00 circa;

Totale spese insolute € 3.243,13

Millesimi di proprietà abitazione sub 7: 109,3050

Millesimi di proprietà box sub 17: 5,8970

L'amministratore ha fornito copia del regolamento di condominio alla cui lettura si rimanda.

(all. A: carteggio mail, Regolamento di Condominio)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo è



risultato dotato a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale, di Attestato di Prestazione Energetica N. 15220-000016-11
 Registrato in data 03.02.2011 valido fino al 03.02.2021
 Classe energetica E EPH 125,49 kWh/m2a

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore 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, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle certificazioni notarili al ventennio in atti, facenti stato al 16.04.2018 e 08.06.2018, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all' eseguita e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 22.11.2018, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà degli immobili è pervenuta all' esegutato [redacted] ore per proprietà per 1/1, [redacted] che aveva provveduto all'edificazione del complesso immobiliare di cui sono parte le unità oggetto, con atto a rogito notaio [redacted] di Milano del 23.07.2012 rep. 6875/1525, **trascritto a Milano 2 il 25.07.2012 ai nn. 176767/51917**

Stralcio dal rogito: *"in Comune di Trezzano sul Naviglio, nel complesso immobiliare tra via bramante e via Mazzini, villetta a schiera, con ingresso da Via Mazzini n. 20, a tre piani fuori terra (terreno, primo e secondo) ed uno interrato composta da tre locali oltre servizi, cantina, locale caldaia e sottotetto con annessi area di pertinenza ed un box adibito a pertinenza al piano seminterrato"*

Prezzo convenuto €. 314.423,08 oltre Iva

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

6.2. Precedenti proprietari ante ventennio:

A MA S.r.l., (che ha provveduto, a seguito di demolizione di precedenti fabbricati, all'edificazione del complesso immobiliare di cui sono parte le unità pignorate) i beni, identificati con la loro precedente consistenza, sono pervenuti [redacted]

[redacted] **trascritto a Milano 2 in data 04.05.2007 ai nn. 66929/35565.**

A [redacted] i beni erano pervenuti per successione in morte di [redacted] deceduto il 05.02.2002, certificato di denuncia di successione del 21.06.2002 rep. 1266/2002, **trascritto a Milano 2 in data 14.03.2005 ai nn. 34789/17470.**

Accettazione tacita di eredità avvenuta atto notaio Silvia Zardi di Milano del 23.04.2007 rep. 153857/7264, **trascritto a Milano 2 in data 04.05.2007 ai nn. 66930/35566.**

[redacted] per la restante quota di ½ i beni pervennero da Ferrari Giuseppe con atto a rogito notaio [redacted] di



Milano del 20.12.1993 trascritto a **Milano 2 in data 28.12.1993 ai nn. 96097/64997.**

(all. B1: copia semplice atto di provenienza già in atti e note di trascrizione dei titoli estratte dallo scrivente)

Continuità delle trascrizioni al ventennio: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, posteriormente al 1 settembre 1967, all'inizio degli anni 2000' a seguito di demolizione di precedenti fabbricati.

A seguito di istanza accesso atti, inoltrata al Comune di Trezzano sul Naviglio, si è rinvenuto quanto segue:

-D.I.A. del 29.11.2006 prot. 26557 presentata da [REDACTED] per demolizione e costruzione di 8 unità immobiliari

-D.I.A. del 24.05.2010 n. 73-10 prot. 13784 presentata da [REDACTED] quale variante finale

-Comunicazione di fine lavori del 30.07.2010 prot. 1780 del 05.08.2010

- Domanda di Agibilità del 06.10.2010 prot 2632 successivamente attestata a far data dal 01.02.2011

-CILA per interventi di edilizia libera n. prot. 68/2017 presentata da [REDACTED] per prolungamento di scala interna fino al secondo piano sottotetto e per la creazione di alcuni tavolati al piano secondo.

(allegati sotto C: istanza accesso atti, dia del 2006, Dia del 2010, domanda di agibilità e fine lavori del 2010, CILA del 2017, stralci tipi grafici)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (19.07.2018) gli immobili in oggetto sono risultati corrispondenti all'ultima scheda catastale del 29/06/19178abitazione e all'ultima scheda catastale del 01/12/2010 (box) ed ai tipi grafici dei titoli edilizi abilitativi.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è azionato secondo il PGT di Trezzano sul Naviglio ART. 32 NTA Pdr in zona tessuto urbano consolidato di recente formazione, tessuto residenziale a bassa densità residenziale TUC-R2

Descrizione: Corpo A

L'unità è posta in un fabbricato realizzato all'inizio degli anni 2000 a forma di ferro di cavallo composto da più copri di fabbrica tipo villino a schiera multipiano, edificato in un lotto d'angolo compreso fra la via Bramante e la via Mazzini. Nel cortile baricentrico agli edifici, posto al livello s1 si trovano i box. L' unità immobiliare è sviluppata in verticale ed è dotata di giardino di pertinenza esclusiva.



Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di colore rosa con partizioni di colore grigio.

L'accesso all'unità immobiliare staggita avviene ad via Mazzini n. 20/D tramite proprio cancelletto metallico che da accesso al giardinetto di pertinenza.

L'accesso ai box avviene da Via Mazzini n. 20/B attraverso cancello metallico a doppio battente.

La proprietà pignorata è posta in posizione d'angolo e si sviluppa su piano terra, piano primo, piano secondo/sottotetto oltre al piano interrato, tutti collegati da comoda scala interna.

È composta al piano terra da una piccola bussola di ingresso, un locale soggiorno/cucina, un bagno finestrato, due piccoli balconi con gradini di accesso al giardino.

Al piano primo si trovano due camere di cui una con balcone ed un bagno finestrato.

Al piano secondo/sottotetto (sottotetto senza permanenza di persone) con soffitto a falde inclinate costituite dall'intradosso del tetto a struttura lignea, si trova un ampio locale (utilizzato come camera da letto) un locale ripostiglio (attrezzato come bagno).

Al piano interrato si trova un ampio locale cantina finestrato, un locale caldaia /lavanderia ed un piccolo ripostiglio sottoscala.

Il giardinetto presenta porzioni a prato e porzioni pavimentate con piastrelle cementizie.

Il vano box ha pareti in blocchi di gas beton, pavimenti in ceramica, soffitto intonacato, basculante metallica ad apertura manuale, dotato di luce elettrica

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 145.00 circa.

Superficie lorda complessiva di circa mq 282,00 circa

Altezza interna 270 cm circa piano terra, primo

Altezza interna 240 cm circa piano interrato

Caratteristiche descrittive

Internamente le unità immobiliari, dal sommario esame a semplice vista, si presentano in stato di conservazione e manutenzione buoni.

<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e mani di pittura condizioni: buone
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate e tinteggiate condizioni: buone
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	rivestimento in piastrelline ad effetto mosaico in ceramica ubicazione: bagni condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica a formato quadrato di colore bianco ubicazione: tutti i locali condizioni: buone
	scala interna con alzate e pedate rivestite in granito grigio condizioni: buone



<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: finestre in legno laccato con vetro camera protezione: persiane in legno di colore grigio e zanzariere condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente a struttura tamburata con finitura liscia, laccate colore bianco opaco condizioni: buone
<i>Porta di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: del tipo blindato pannellata sui due lati condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista pare a revisionare certificazioni: non rinvenute- si consiglia verifica
<i>Citofonico (impianto):</i>	presente, certificazioni non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavello lavanderia
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	del tipo a split
<i>Acqua calda Sanitaria (impianto)</i>	tipologia: autonomo con caldaia murale a gas posta in apposito locale al piano interrato condizioni: buone, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica
<i>Termico (impianto)</i>	tipologia: autonomo con caldaia murale a gas posta in apposito locale al piano interrato, con diffusori in alluminio condizioni: buone, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica
<i>Rivestimento facciata (componente edilizia):</i>	intonaco, tinteggiatura di colore rosa con porzioni di colore grigio
<i>Cortile interno box:</i>	Pavimentazione a battuto di cemento condizioni: nella norma
<i>Portineria</i>	assente
<i>Ascensore (impianto):</i>	assente
<u><i>Stato di conservazione interna del bene:</i></u>	buono
<u><i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i></u>	buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" 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 (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



Destinazione	Parametro	Superficie reale <u>circa</u>	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione sub 7 Piano terra e primo	Sup. lorda di pavimento	86,08	100%	86,08
Piano Sottotetto ssp	sup lorda di pavimento	42,56	40%	17,02
Piano interrato	sup lorda di pavimento	46,08	60%	27,65
Balconi	sup lorda di pavimento	15,04	30%	4,51
giardino	sup lorda di pavimento	92,80	10%	9,28
Box sub. 17	Sup. lorda di pavimento	A corpo		A corpo
TOTALE		282,56		144,54 Arrotondato 145,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Il valore è da intendersi prettamente riferito e limitato alla data delle indagini, essendo esclusa qualsiasi considerazione di carattere previsionale, come anche potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale



compravendita a trattativa privata, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle parti contraenti.

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

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste tribunale di Milano per immobili nella microzona, portale immobiliare.it;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia –
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018 Codice zona B1- Trezzano sul Naviglio centro urbano

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo), con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:



8.3 Valutazione corpi:**A – Sub. 7 + B sub 17**

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione in villino sub 7 [A7]	145,00	€ 2.000,00	€ 290.000,00
Box sub 17 [C6]	A corpo	€ 18.000,00	€ 18.000,00
TOTALE	145,00	€ 308.000,00	€ 308.000,00

Valore corpo	€ 308.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 308.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 308.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A sub. 7+B sub 17		145,00	€ 308.000,00	€ 308.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito;

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e catastali:	- € 15.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	- € 0.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	- € 0,00
Pendenze Condominiali circa come ricevute dall'amministrare per la gestione in corso e la gestione precedente	- € 3.243,13

Giudizio di divisibilità: non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 289.356,87 Arr. € 289.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 231.200,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 289.000,00



Conguità del canone: lo scrivente ritiene congruo un canone annuo apri a €. 900,00 mensili oltre a spese condominiali

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 11 dicembre 2018

l'Esperto nominato
arch. Claudio Maria Valentini

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A,

-ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti; carteggio mail con amministratore di condominio, copia Regolamento di Condominio, copia APE.

Allegato B

- Note di trascrizione dei pignoramenti;
- ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica aggiornata alla data del 22.11.2018, sintetici + note;
- Copia semplice atto di provenienza, note di trascrizione;

Allegato C

- Visure, schede catastali ed estratto di mappa;
- istanza accesso atti, D.I.A. del 29.11.2006, D.I.A. del 24.05.2010, Comunicazione di fine lavori del 30.07.2010, Domanda di Agibilità del 06.10.2010, CILA n. prot. 68/2017

Allegato D

- Fotografie esterne ed interne Lotto 001

Comunicazione invio perizia alle parti

