

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE**



N° Gen. Rep. **385/2014**  
data udienza di verifica crediti: 08-10-2014

Giudice delegato: **Dott. SIMONETTA BRUNO**

Curatore Fallimentare: **Michele Scillieri**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto sub 6  
Lotto sub 5**

Esperto alla stima: **INGEGNERE Marco Maria Parrini**  
Codice fiscale: PRRMCM63E31F205G  
Partita IVA: 04672080969  
Studio in: viale Gian Galeazzo 7 - 20136 Milano  
Telefono: 028392594  
Fax: 028392594  
Email: studio@marco-parrini.com  
Pec: pec@pec.marco-parrini.com

Beni in **Trezzano Sul Naviglio (Milano)**  
Località/Frazione  
via Claudio Treves 67

**Premesse fondamentali:**

La presente stima è costituita da due lotti di vendita: trattasi di due immobili siti all'interno dello stesso complesso immobiliare, il primo dei quali è sito al secondo piano, mentre il secondo occupa il terzo piano ed il quarto con deposito senza permanenze di persone.

Gli immobili risultano vendibili singolarmente o in abbinata tra loro

Lo scrivente ha eseguito quattro sopralluoghi presso gli immobili oggetto delle presenti stime in data 27 giugno, 3 luglio, 2 settembre e 31 ottobre 2014.

## **Lotto: sub 6**

### **0. OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

**Punto a) del verbale di giuramento:**

comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: No

**Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Non pertinente
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: Non pertinente

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: sub. 6.

Ufficio (U) sito in Trezzano Sul Naviglio (Milano) CAP: 20090, via Claudio Treves 67

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di ████████. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ████████ - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D -

Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari: No

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ████████ foglio 14, particella 23, subalterno 6, indirizzo via Claudio Treves, scala unica, piano 2, categoria A10, classe u, consistenza 9, superficie 220, rendita € 3160,72

Millesimi di proprietà di parti comuni: non è stata reperita alcuna tabella millesimale. Neppure nell'atto di acquisto

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni, assenza di alcune diciture nella planimetria (confini e balcone), assenza indicazioni parti comuni, errato orientamento. Tutte le irregolarità catastali sono già state sanate a cura del perito scrivente a mezzo verifica della conformità della distribuzione degli spazi interni con le pratiche edilizie presentate ai competenti Uffici del Comune di Trezzano sul Naviglio.

Note: le irregolarità riscontrate erano state oggetto di pratica edilizia DIA 112/98 del 22/05/1998 prot 14827, ma non erano state riportate sulle planimetrie catastali. Le attuali planimetrie risultano conformi alla pratica edilizia a suo tempo presentata.

**Si dichiara, pertanto, la conformità catastale del bene oggetto della presente stima.**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile nel suo complesso è costituito da una palazzina di quattro piani collegati, al piano terreno, ad un capannone industriale con propria area cortilizia.

Il piano terreno ed il capannone industriale hanno accesso indipendente diretto da strada, così come gli altri piani della palazzina che hanno in comune un vano scala (con ascensore) ed un proprio indipendente accesso su strada.

L'unità immobiliare del presente lotto è a destinazione Ufficio ed è sita al secondo piano (terzo fuori terra) dell'immobile di via C. Treves 67.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** industriale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali/residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** --

**Attrazioni storiche:** --

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria linea Milano Alessandria  
1100 metri  
**Servizi offerti dalla zona:** scarsi

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** sub. 6

**Ufficio (U) sito in Trezzano Sul Naviglio (Milano), via Claudio Treves 67**  
Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 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:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 178154,13  
- Importo capitale: € 166967,35  
iscritto/trascritto a Milano 2 in data 24/05/2013 ai nn. 47881 8112

##### **Dati precedenti relativi ai corpi: sub. 6 e sub. 5**

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 100000 - Importo capitale: € 65067,55  
iscritto/trascritto a Milano 2 in data 25/06/2013 ai nn. 58998 10414

##### **Dati precedenti relativi ai corpi: sub. 6 e sub. 5**

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. - Importo ipoteca: € 5757,14 - Importo capitale: € 5006,64

iscritto/trascritto a Milano in data 24/09/2013 ai nn. 86278 15204

##### **Dati precedenti relativi ai corpi: sub. 6 e sub. 5**

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] - Importo ipoteca: € 45675,31 - Importo capitale: € 28659,47

iscritto/trascritto a Milano 2 in data 21/02/2014 ai nn. 14278 2106

##### **Dati precedenti relativi ai corpi: sub. 6 e sub. 5**

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
iscritto/trascritto a Milano 2 in data 31/12/2013 ai nn. 119729 82959

##### **Dati precedenti relativi ai corpi: sub. 6 e sub. 5**

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*  
Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: non note: non è stato reperito alcun nominativo di amministratore per la palazzina in oggetto.

**Identificativo corpo: sub. 6**

**Ufficio (U) sito in Trezzano Sul Naviglio (Milano), via Claudio Treves 67**

Spese medie annue non note

**Spese scadute:**

**Millesimi di proprietà:** non noti

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'immobile non è attualmente accessibile a soggetti diversamente abili per la presenza di alcuni gradini all'ingresso su strada e di un gradino nei locali igienici

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'impianto di condizionamento è comune ai piani primo, secondo e terzo senza contabilizzatore di consumi. La porta dell'unità immobiliare in oggetto sulla scala comune è del tipo a vetri.

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** E 47,27 kWh/m3a

**Note Indice di prestazione energetica:**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non noti

**Avvertenze ulteriori:** Non noti

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Immobiliare ██████████ dal **01/06/1989 ante ventennio al 26/03/1990** In forza di atto di fusione a rogito notaio Nicola Caputo in Milano in data 01/06/1989 ai nn. 89026/7743

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal **26/03/1990 al** In forza di atto di compravendita a rogito notaio Massimo Tofoni in Milano in data 26/03/1990 ai nn. 12290/1259 registrato Milano in data 17/04/1990 ai nn. 10060 2V trascritto a Milano in data 28/06/1990 ai nn. 38528 53470

**Dati precedenti relativi ai corpi: lotto sub. 6 e lotto sub. 5**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Ufficio (U) sito in Trezzano Sul Naviglio (Milano) CAP: 20090, via Claudio Treves 67**

**Identificativo:** 112/98

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: varianti interne

Oggetto: variante

**Dati precedenti relativi ai corpi: lotto sub. 6 e lotto sub. 5**

**7.1 Conformità edilizia:****Ufficio (U)**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nulla da segnalare è emerso durante i sopralluoghi e durante le visite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trezzano sul Naviglio

Regolarizzabili mediante:

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Presso gli uffici comunali è stato reperito un certificato di Agibilità, unico per tutte le unità immobiliari del complesso edilizio, che si allega.

**Dati precedenti relativi ai corpi: sub. 6****7.2 Conformità urbanistica:****Ufficio (U)**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione: L'immobile è inserito nel Tessuto urbano produttivo (TUC-p) art 36 NTA PdR, come da Tav 1pr del gennaio 2014
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	

Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	A seguito dell'ampliamento del piano terreno risulta preclusa per l'unità immobiliare in oggetto (cfr. Atto di provenienza notaio Tofoni in Milano rep 12290, racc. 1259 del 26/03/1990) ogni possibilità di aumento di superficie e volumetria.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
Dati precedenti relativi ai corpi: lotto sub. 6 e lotto sub 5**

Descrizione : **Ufficio (U)** di cui al punto **lotto sub. 6**

Ufficio esposto su tre lati con doppio wc, ampio open space all'ingresso e quattro locali comunicanti tra loro e con l'open space. Le separazioni tra gli uffici sono realizzate in pareti parzialmente vetrate

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 05932700155 - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq **220**

è posto al piano secondo

L'edificio è stato costruito nel 1963 ristrutturato nel 1989

, ha un'altezza interna di circa 3 metri

E' composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile è dotato di copertura in cemento amianto da bonificare.

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio**

apertura: **manuale** condizioni: **buone**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>eternit</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Le pareti, anche dell'antibagno, sono rivestite da piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 2 metri
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti:	
Antincendio	- Note: Sono presenti attacchi per manichette nel vano scala comune
Ascensore	Tipologia: <b>a fune</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: l'ascensore risulta non funzionante, non sono stati reperiti documenti relativi alle manutenzioni e/o messa a norme dell'impianto
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Non sono stati reperiti documenti circa la conformità degli impianti
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Non sono stati reperiti documenti circa la conformità degli impianti
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti**

- Note: Non sono stati reperiti documenti circa la conformità dell'impianto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ufficio	sup lorda di pavimento	220,00	1,00	220,00
		<b>220,00</b>		<b>220,00</b>

**Accessori:**

Nessuno

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per la stima si è utilizzato il criterio sintetico comparativo.

Rispetto ai valori di riferimento indicati nel paragrafo seguente si attribuisce al lotto in oggetto un valore inferiore pari a 900 euro/mq per le seguenti motivazioni:

- presenza copertura in cemento amianto da bonificare
- guaine in copertura lesionate richiedenti nel medio/breve periodo di manutenzione
- zona senza presenza di servizi di supporto (banche, bar ecc.)

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Trezzano sul Naviglio, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.

Per le informazioni sul mercato immobiliare della zona oggetto della presente stima si sono tenute conto le seguenti indicazioni: Rilevazioni mercato immobiliare TEMA (già OSMI Camera di Commercio della Provincia di Milano): Listino I semestre 2014: uffici periferia 1200/1500 euro/mq;

Rilevazioni Borsa Immobiliare Agenzia delle Entrate (ex Ag del Territorio): Listino I semestre 2014: uffici : 1100/1300 euro/mq

Siti internet di vendite immobiliari ed Agenzie di zona,

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) euro

1100/1500 mq. Di seguito si indicano tre riferimenti:

Annuncio Casa.it codice 27244450 Laboratorio commerciale in via Treves a Trezzano sul Naviglio a 400 metri dalla stazione ferroviaria, classe energetica B Dimensioni 144 mq richiesta 180.750,00 pari a 1.255,21 euro/mq

Annuncio Casa.it codice 26180926 , Ufficio in via Leonardo da Vinci 36 a Trezzano sul Naviglio, classe energetica G. Dimensioni 100 mq; richiesta: 149000 euro pari a 1.490,00 euro/mq

Annuncio Idealista.it rif. 5564390: Ufficio in via C. Treves snc, classe energetica A, nuovo. Dimensioni 380 mq. Richiesta 750.000,00 euro pari a 1.974 euro/mq

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
sub. 6		220,00	220,00	198.000	198,000
Stima sintetico comparativa utilizzando sia riferimenti tabellari (OMI e TEMA) sia informazioni reperite presso Agenzie di zona e siti internet.					
				<b>198.000,00</b>	<b>198.000,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>198.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b>0,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>198.000,00</b>

**Gli allegati sono indicati alla fine del rapporto di perizia**

Beni in **Trezzano Sul Naviglio (Milano)**  
Località/Frazione  
via Claudio Treves 67

**Premesse fondamentali:**

La presente stima è costituita da due lotti di vendita: trattasi di due immobili siti all'interno dello stesso complesso immobiliare, il primo dei quali è sito al secondo piano, mentre il secondo occupa il terzo piano ed il quarto con deposito senza permanenze di persone.

Gli immobili risultano vendibili singolarmente o in abbinata tra loro

Lo scrivente ha eseguito quattro sopralluoghi presso gli immobili oggetto delle presenti stime in data 27 giugno, 3 luglio, 2 settembre e 31 ottobre 2014.

**Lotto: sub 5**

**OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

**Punto a) del verbale di giuramento:**

comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: No

**Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Non pertinente
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: Non pertinente

## 9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo:** sub 5.

**Ufficio (U) sito in Trezzano Sul Naviglio (Milano) CAP: 20090, via Claudio Treves 67**

### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 05932700155 - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D -

Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

### Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: ██████████ foglio 14, particella 23, subalterno 5, indirizzo via Claudio Treves, scala unica, piano 3-4, categoria A10, classe u, consistenza 10, superficie 229, rendita € 3511,91

Millesimi di proprietà di parti comuni: non è stata reperita alcuna tabella millesimale. Neppure nell'atto di acquisto

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni, assenza di alcune diciture nella planimetria (confini e balcone), assenza indicazioni parti comuni, errato orientamento. Tutte le irregolarità catastali sono già state sanate a cura del perito scrivente a mezzo verifica della conformità della distribuzione degli spazi interni con le pratiche edilizie presentate ai competenti Uffici del Comune di Trezzano sul Naviglio.

Note: le irregolarità riscontrate erano state oggetto di pratica edilizia DIA 112/98 del 22/05/1998 prot 14827, ma non erano state riportate sulle planimetrie catastali. Le attuali planimetrie risultano conformi alla pratica edilizia a suo tempo presentata.

**Si dichiara, pertanto, la conformità catastale del bene oggetto della presente stima**

## 10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile nel suo complesso è costituito da una palazzina di quattro piani collegati, al piano terreno, ad un capannone industriale con propria area cortilizia.

Il piano terreno ed il capannone industriale hanno accesso indipendente diretto da strada, così come gli altri piani della palazzina che hanno in comune un vano scala (con ascensore) ed un proprio indipendente accesso su strada.

L'unità immobiliare del presente lotto è a destinazione Ufficio ed è sita al terzo piano con deposito senza permanenza di persone al piano quarto (rispettivamente quarto e quinto piano fuori terra) dell'immobile di via C. Treves 67.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** industriale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali/residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** --

**Attrazioni storiche:** --

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria linea Milano Alessandria 1100 metri

**Servizi offerti dalla zona:** scarsi

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** sub 5

**Ufficio (U) sito in Trezzano Sul Naviglio (Milano), via Claudio Treves 67**

Libero

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*12.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

### 12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

*12.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 178154,13  
- Importo capitale: € 166967,35

iscritto/trascritto a Milano 2 in data 24/05/2013 ai nn. 47881 8112

**Dati precedenti relativi ai corpi: sub 5**

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 100000 - Importo capitale: € 65067,55

iscritto/trascritto a Milano 2 in data 25/06/2013 ai nn. 58998 10414

**Dati precedenti relativi ai corpi: sub 5**

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED]. - Importo ipoteca: € 5757,14 - Importo capitale: € 5006,64

iscritto/trascritto a Milano in data 24/09/2013 ai nn. 86278 15204

**Dati precedenti relativi ai corpi: sub 5**

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]. - Importo ipoteca: € 45675,31 -  
Importo capitale: € 28659,47

iscritto/trascritto a Milano 2 in data 21/02/2014 ai nn. 14278 2106

**Dati precedenti relativi ai corpi: sub 5**

*12.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di ██████ contro ██████  
iscritto/trascritto a Milano 2 in data 31/12/2013 ai nn. 119729 82959  
**Dati precedenti relativi ai corpi: sub 5**

12.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

12.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

### 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non note: non è stato reperito alcun nominativo di amministratore per la palazzina in oggetto.

**Identificativo corpo: sub 5**

**Ufficio (U) sito in Trezzano Sul Naviglio (Milano), via Claudio Treves 67**

Spese medie annue: non note

**Spese scadute:**

**Millesimi di proprietà:** non noti

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'immobile non è attualmente accessibile a soggetti diversamente abili per la presenza di alcuni gradini all'ingresso su strada e di un gradino nei locali igienici

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'impianto di condizionamento è comune ai piani primo, secondo e terzo senza contabilizzatore di consumi. La porta dell'unità immobiliare in oggetto sulla scala comune è del tipo a vetri.

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** G 73,26 kWh/mca

**Note Indice di prestazione energetica:**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non noti

**Avvertenze ulteriori:** Non noti

### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** Immobiliare ██████ dal **01/06/1989 ante ventennio al 26/03/1990** In forza di atto di fusione a rogito notaio Nicola Caputo in Milano in data 01/06/1989 ai nn. 89026/7743

**Titolare/Proprietario:** ██████ dal **26/03/1990 al** In forza di atto di compravendita a rogito notaio Massimo Tofoni in Milano in data 26/03/1990 ai nn. 12290/1259 registrato Milano in data 17/04/1990 ai nn. 10060 2V trascritto a Milano in data 28/06/1990 ai nn. 38528 53470

**Dati precedenti relativi ai corpi: lotto sub. 6 e lotto sub. 5**

### 15. PRATICHE EDILIZIE:

**Ufficio (U) sito in Trezzano Sul Naviglio (Milano) CAP: 20090, via Claudio Treves 67**

**Identificativo:** 112/98

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: varianti interne

Oggetto: variante

**Dati precedenti relativi ai corpi: lotto sub 5 e lotto sub 6****15.1 Conformità edilizia:****Ufficio (U)**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nulla da segnalare è emerso durante i sopralluoghi e durante le visite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trezzano sul Naviglio

Regolarizzabili mediante:

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Presso gli uffici comunali è stato reperito un certificato di Agibilità, unico per tutte le unità immobiliari del complesso edilizio, che si allega.

**Dati precedenti relativi ai corpi: lotto sub 5 e lotto sub 6****15.2 Conformità urbanistica:****Ufficio (U)**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione: L'immobile è inserito nel Tessuto urbano produttivo (TUC-p) art 36 NTA PdR, come da Tav 1pr del gennaio 2014
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	A seguito dell'ampliamento del piano terreno risulta preclusa per l'unità immobiliare in oggetto (cfr. Atto di provenienza notaio Tofoni in Milano rep 12290, racc. 1259 del 26/03/1990) ogni possibilità di aumento di superficie e volumetria.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
Dati precedenti relativi ai corpi: lotto sub 5 e lotto sub 6**

Descrizione : **Ufficio (U)** di cui al punto **sub 5**

Ufficio esposto su tre lati con doppio wc, 8 locali, due ripostigli, un balcone. Le separazioni tra gli uffici sono realizzate in parti parzialmente vetrate

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq **264**

è posto al piano terzo

L'edificio è stato costruito nel 1963 ristrutturato nel 1989

, ha un'altezza interna di circa 3 metri

E' composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile è dotato di copertura in cemento amianto da bonificare.



**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>eternit</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Le pareti, anche dell'antibagno, sono rivestite da piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 2 metri
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti:	
Antincendio	- Note: Sono presenti attacchi per manichette nel vano scala comune
Ascensore	tipologia: <b>a fune</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: l'ascensore risulta non funzionante, non sono

stati reperiti documenti relativi alle manutenzioni e/o messa a norme dell'impianto

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**  
- Note: Non sono stati reperiti documenti circa la conformità degli impianti

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**  
- Note: Non sono stati reperiti documenti circa la conformità degli impianti

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti**  
- Note: Non sono stati reperiti documenti circa la conformità dell'impianto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ufficio	sup lorda di pavimento	220,00	1,00	220,00
sottotetto senza permanenza di persone (spp)	sup lorda di pavimento	44,00	0,25	11,00
La dimensione del piano sottotetto è pari a 144 mq, dei quali solo 44 hanno altezza superiore a 1,5 metri e, precisamente, compresa tra 1,5 e 2,3 metri				
		<b>264,00</b>		<b>231,00</b>

#### Accessori:

Sottotetto senza permanenza di persone già indicato nella precedente tabella

## 1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16. Criterio di stima:

Per la stima si è utilizzato il criterio sintetico comparativo.

Rispetto ai valori di riferimento indicati nel paragrafo seguente si attribuisce al lotto in oggetto un valore inferiore pari a 900 euro/mq per le seguenti motivazioni:

- presenza copertura in cemento amianto da bonificare
- guaine in copertura lesionate richiedenti nel medio/breve periodo di manutenzione
- zona senza presenza di servizi di supporto (banche, bar ecc.)

#### 16. Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Trezzano sul Naviglio, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.

Per le informazioni sul mercato immobiliare della zona oggetto della presente stima si sono tenute conto le seguenti indicazioni: Rilevazioni mercato immobiliare TEMA (già OSMI Camera di Commercio della Provincia di Milano): Listino I semestre 2014: uffici periferia 1200/1500 euro/mq;

Rilevazioni Borsa Immobiliare Agenzia delle Entrate (ex Ag del Territorio): Listino I semestre 2014: uffici : 1100/1300 euro/mq

Siti internet di vendite immobiliari ed Agenzie di zona,

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) euro 1100/1500 mq. Di seguito si indicano tre riferimenti:

Annuncio Casa.it codice 27244450 Laboratorio commerciale in via Treves a Trezzano sul Naviglio a 400 metri dalla stazione ferroviaria, classe energetica B Dimensioni 144 mq richiesta 180.750,00 pari a 1.255,21 euro/mq

Annuncio Casa.it codice 26180926 , Ufficio in via Leonardo da Vinci 36 a Trezzano sul Naviglio, classe energetica G. Dimensioni 100 mq; richiesta: 149000 euro pari a 1.490,00 euro/mq

Annuncio Idealista.it rif. 5564390: Ufficio in via C. Treves snc, classe energetica A, nuovo. Dimensioni 380 mq. Richiesta 750.000,00 euro pari a 1.974 euro/mq

#### 16. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
sub 5		231,00	264,00	208.000,00	208.000,00
Stima sintetico comparativa utilizzando sia riferimenti tabellari (OMI e TEMA) sia informazioni reperite presso Agenzie di zona e siti internet.					
				<b>208.000,00</b>	<b>208.000,00</b>

#### 16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>208.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b>0,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>208.000,00</b>

Si allegano alla presente stima:

- 1) estratto di mappa
- 2) planimetrie degli immobili
- 3) visure storiche degli immobili
- 4) certificati di prestazione energetica di entrambi gli immobili
- 5) Certificato di Agibilità
- 6) ispezioni ipotecarie
- 7) atto di provenienza (comune per i due immobili)
- 8) fotografie delle parti esterne dell'edificio
- 9) fotografie interne dell'immobile del lotto sub. 6
- 10) fotografie interne dell'immobile del lotto sub. 5

Data generazione:  
19-12-2014 13:12:16

L'Esperto alla stima  
**INGEGNERE Marco Maria Parrini**