
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO CASA CANAZEI**

contro:

N° Gen. Rep. **213/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/06/2018 ad ore 09:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONA CATERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Claudio Stefanati
Codice fiscale: STFCLD57P03F205C
Studio in: Via Rucellai Bernardo 6 - 20126 Milano
Telefono: 0226000089
Fax: 0225785890
Email: steclaudio@yahoo.it
Pec: claudio.stefanati@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Don Bosco n. 13 - Settala - (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali:

foglio 18, particella 880, subalterno 1 – categ.: A/7 abitazione in villino

foglio 18, particella 880, subalterno 3 – categ.: C/6 box

2. Stato di possesso

Bene: via Don Bosco n. 13 - Settala - (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Don Bosco n. 13 - Settala - (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Don Bosco n. 13 - Settala - (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BORGHETTO LODIGIANO – Soc. Coop.

5. Comproprietari

Beni: via Don Bosco n. 13 - Settala - (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali



Beni: via Don Bosco n. 13 - Settala - (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Don Bosco n. 13 - Settala - (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Don Bosco n. 13 - Settala - (Milano) - 20090

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 433.296,90

Prezzo da occupato: € 433.296,90



Beni in Settala (Milano)
Località/Frazione: Caleppio
via Don Bosco n. 13

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in frazione: via Don Bosco n. 13 - Settala - (Milano) - 20090

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Settala - (Milano) - Stato

Civile: - Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Villino

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà per 1/1

foglio 18, particella 880, subalterno 1, indirizzo VIA DON BOSCO n. SC, piano: T - 1 - S1, comune SETTALA, categoria A/7, classe 3, consistenza 8 VANI, superficie catastale 183 mq, totale escluse aree scoperte 178 mq, rendita € 908,96

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini:

il suddetto immobile insiste su area individuata in mappa del catasto terreni al fg. 18 con i mappali 880 parte – 891, tra le coerenze:

a nord beni al mapp. 878 a metà muro di cinta, ad est beni ai mapp. 892 - 880/2 - 880/4 a metà muri di cinta e fabbrica, a sud la via Don Bosco, ad ovest beni ai mapp. 879 a metà muro di cinta.

Box

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

; proprietà per 1/1

foglio 18, particella 880, subalterno 3, indirizzo VIA DON BOSCO n. SC, piano: S1, comune SETTALA, categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq, superficie catastale 27 mq, rendita € 64,14

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini:

il suddetto immobile insiste su area individuata in mappa del catasto terreni al fg. 18 con i mappali 880 parte – 891, tra le coerenze:

a nord beni al mapp. 878 a metà muro di cinta, ad est beni ai mapp. 892 - 880/2 - 880/4 a metà muri di cinta e fabbrica, a sud la via Don Bosco, ad ovest beni ai mapp. 879 a metà muro di cinta.

Note sulla **conformità catastale:** lo stato di fatto risulta conforme alla planimetria catastale.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare è ubicata nella frazione di Caleppio in posizione periferica del nucleo urbano del territorio comunale di Settala; la zona ha caratteristiche prettamente residenziali con presenza prevalentemente di costruzioni a bassa intensità edificativa.

Il Comune di Settala è situato nella pianura Padana tra l'Adda e il Lambro, a 15 chilometri a est del capoluogo lombardo ed è raggiungibile dalla strada denominata "La Paullese" che si raccorda, dopo i Comuni di Peschiera Borromeo e San Donato Milanese, con la Tangenziale Est di Milano.

Lungo il confine est/sud-est di Settala sono ubicati i comuni di Merlino, Comazzo e Paullo, e corre il canale della Muzza, il più antico canale artificiale della Pianura Padana, che apporta molta acqua dall'Adda alle campagne settalesi. Altri corsi d'acqua artificiali derivano da risorgive poste a nord di Settala o da diramazioni del Naviglio della Martesana.

Si evidenzia la presenza importante di tre arterie stradali, quali la Paullese nuova e la Strada Provinciale 14 "Rivoltana", sull'asse ovest-est e la via Cerca, sull'asse nord-sud, che incrocia le prime due al di fuori del territorio di Settala. Queste tre strade, che sono di vitale importanza a livello regionale per i veicoli e le merci in transito, sono connesse tra di loro anche dalla Strada Provinciale 161 "Paullo-Vignate" che percorre in maniera tortuosa l'asse nord-sud e lambisce sia Settala che la frazione di Premenugo; la Cerca invece passa radente a Settala e a Caleppio provoca una divisione letterale del paese. Caleppio è costituita per lo più da villette a schiera, ville e palazzine di due o tre piani e le industrie a ridosso del centro abitato si allungano per lo più lungo la strada "La Cerca" ad elevata intensità di traffico.

Settala è inoltre ben collegata con la nuova autostrada T.E.M. dalla quale dista circa 2 km dal casello di Paullo; tramite la T.E.M. è inoltre possibile raccordarsi direttamente con l'Autostrada del Sole, A1, e con l'Autostrada Milano - Venezia.

Il Comune di Settala è inoltre raggiungibile mediante i mezzi pubblici di superficie, autobus, che si collegano con il capolinea fermata "San Donato Milanese" della Linea 3 della Metropolitana Milanese (fermata autobus sulla via Cerca a circa 1 km)

La zona, completamente urbanizzata è servita da una buona viabilità, e risulta decentrata rispetto al nucleo urbano del Comune dove sono disposti i maggiori servizi per lo più localizzati nel centro del Comune che dista dalla zona circa 2 km.

L'unità immobiliare oggetto della Procedura Esecutiva è costituita dalla porzione a ponente del fabbricato bifamigliare avente accesso da via Don Bosco n.13.

Trattasi di porzione di villetta bifamiliare, costituita da due piani fuori terra adibiti ad abitazione, dal piano seminterrato ad uso vani di servizio e box auto, il tutto collegato da scala interna, e dal giardino di pertinenza.

E' costituita da:

- due vani di cantina al piano seminterrato; un locale soggiorno con vano cucina e due portichetti al piano terra; tre camere con due bagni, disimpegno e terrazzino al primo piano;
- doppio box ad uso di autorimessa privata al piano seminterrato;
- area di corte pertinenziale esclusiva annessa (distinta al catasto terreni al fg.18, mappale 891 di 240 mq)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nulla da segnalare.

Servizi offerti dalla zona: Filiali di primari Istituti Bancari (sufficiente), Supermercati e Negozi di diversa tipologia merceologica (sufficiente), Scuole dell'infanzia e scuole medie (sufficiente), Uffici postali (sufficiente), Farmacie (sufficiente), Ambulatori e studi medici (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e industriale (zona sulla via Cerca)

Importanti centri limitrofi: Paullo, Peschiera Borromeo, San Donato Milanese.

Attrazioni paesaggistiche: nulla da segnalare

Attrazioni storiche: Caleppio possiede un piccolo centro storico, formato dalla vecchia chiesa dedicata a Sant'Agata.



Principali collegamenti pubblici: linea del bus Z411 a circa 1000 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari (L'Agenzia delle Entrate ha informato che non esiste alcun contratto di locazione in essere; si allega dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate).

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 volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BORGHETTO LODIGIANO – Soc. Coop., contro _____; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di RIVANI FAROLFI NICOLA in data 28/04/2014 ai nn. 193025/28192; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 09/05/2014 ai nn. 40854/6535

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CONDOMINIO CASA CANAZEI, contro _____; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 10/02/2017 ai nn. 15516/9892.

Nota: il Pignoramento è solamente contro _____ e non, anche, contro _____ come erroneamente indicato nella relazione notarile.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali



Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: 0 €

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Le unità immobiliari staggite non fanno parte di un regolamento di condominio.

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

- L'unità immobiliare in oggetto, ovvero porzione di villino, non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili con ridotte o impedito capacità motorie che utilizzano la sedia a rotelle, poiché le scale che collegano i 3 piani, terra, primo e seminterrato, e la scala esterna che conduce all'ingresso principale, sono sprovviste di servoscale e/o ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: L'unità immobiliare risulta sprovvista di certificazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: no

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

1)

Titolare/Proprietario: _____ ; proprietà 1/1, **proprietaria ante ventennio**, dal 08/07/1994 al 28/05/1998. In forza di atto di compravendita - a rogito di BIOTTI FAUSTO, in data 08/07/1994, ai nn. 108058/10456; trascritto a MILANO 2, in data 26/07/1994, ai nn. 67672/41776.

Nota: in forza del suddetto atto di compravendita è stata alienata alla società _____ l'area sulla quale è stato costruito il fabbricato bifamiliare di cui fanno parte le unità immobiliari staggite.

2)

Titolare/Proprietario: _____ ; proprietà 1/1, **proprietario dal 28/05/1998 ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di BIOTTI FAUSTO, in data 28/05/1998, ai nn. 134.457; trascritto a MILANO 2, in data 19/06/1998, ai nn. 48649/35384.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n. n. 87/96 rilasciata il 05/08/1996 con n. 7063 di protocollo

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di villetta bifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/08/1996 al n. di prot. 7063



Numero pratica: Concessione Edilizia n. 105/97 rilasciata il 15/01/1998 con n. 14301 di protocollo; Variante C.E. N. 87/96 del 05/08/96

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/01/1998 al n. di prot. 14301

Abitabilità/agibilità:

la richiesta di Abitabilità è stata presentata in data 20/11/1998 al n. 11842 di protocollo.

La data di **Fine Lavori** dichiarata è il 12/11/1998.

L'Abitabilità si intende rilasciata in virtù del "silenzio-assenso" così come riferito dai responsabili dell'Ufficio Tecnico del Comune di Settala in occasione dell'accesso effettuato dallo scrivente con contestuale ritiro delle copie delle pratiche edilizie.

7.1 Conformità edilizia:

Note sulla **conformità edilizia**: **lo stato di fatto corrisponde** ai disegni di progetto depositati in Comune.

Si evidenzia che la cantina più piccola, avente accesso diretto dalla porta che prospetta sulla fine della rampa del box, risulta comunicante con la cantina adiacente di proprietà di terzi e facente parte dell'altra porzione di villino.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Variante n. 1 al PGT vigente approvata con del. CC n. 3 del 11/02/2014.
Zona omogenea:	Tessuto edificato a prevalente destinazione abitativa
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mq/mq circa
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	< 12 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: -



Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di porzione di villetta bifamiliare, costituita da due piani fuori terra adibiti ad abitazione, dal piano seminterrato ad uso vani di servizio e box auto, il tutto collegato da scala interna, e dal giardino di pertinenza.

Il piano terra è composto da un ingresso, un ampio soggiorno con attiguo vano cucina, un bagno con antibagno e due portichetti.

Il piano primo, collegato con il piano terra mediante scala interna, è composto da disimpegno, tre camere, due bagni, e un terrazzino a livello.

Il piano interrato, collegato con il piano terra mediante scala interna, è composto da un ampio locale ad uso deposito, da un altro locale, sempre ad uso deposito, di minori dimensioni, e dall'autorimessa, ovvero doppio box, dotata di rampa esterna con accesso diretto dalla via Don Bosco dove è posto il cancello di passo carraio automatizzato.

La porzione di villino familiare in oggetto è circondata su tre lati da area di corte pertinenziale esclusiva annessa adibita per la maggior parte a verde (distinta al catasto terreni al fg.18, mappale 891 di 240 mq), e risulta recintata e dotata cancello di passo carraio che dà accesso alla rampa dell'autorimessa e di cancello di passo pedonale, dotato di citofono, che dà accesso alla scaletta esterna che conduce all'ingresso principale dell'unità al piano terra.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 d

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **508,8**

E' posto al piano: terra, primo ed interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1998

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'altezza interna del piano terra e primo è pari a 2,70 m; l'altezza interna del piano interrato è di 2,10 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione e di manutenzione risulta ottimo.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Fondazioni

tipologia: **fondazioni in cemento armato ordinario** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Scale

tipologia: **a rampe parallele** materiale: **marmo** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **ottime**

Solai

tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **ottime**

Pavimenti

tipologia: **ceramica monocottura e parquet**, condizioni: **ottime**

Strutture verticali materiale: **mista: muratura e c.a.** condizioni: **ottime**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello passo carraio tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **ottime**

Infissi esterni tipologia: **anta singola e doppia a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole** coibentazione: **pannelli termo-isolanti** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di laterizio** coibentazione: **pannelli termo-isolanti** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **ottime**

Plafoni materiale: **gesso** condizioni: **ottime**

Porta di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **ottime**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **ottime**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **ottime**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: SI

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: SI

Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: SI

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: SI



Termico

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

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1998
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto autonomo alimentato da caldaia murale
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	< 30 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	1998
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico parametrico comparativo, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguar-



gliate con appositi coefficienti. Per l'applicazione del metodo sopra citato (sintetico-comparativo), si è tenuto quindi conto di tutti i dati raccolti utili per la formazione del più probabile valore di mercato dei beni, quali la vetustà degli stessi, l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione e di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO	sup. lorda	165,20	1,00	165,20
PORTICHETTI PIANO TERRA	sup. lorda	9,90	0,35	3,47
TERRAZZO PRIMO PIANO	sup. lorda	6,60	0,35	2,31
LOCALE TAVERNA E VANO SCALA AL PIANO SEMINTERRATO	sup lorda	48,60	0,60	29,16
BOX	sup lorda	30,50	0,50	15,25
AREA CORTILIVA ADIBITA A GIARDINO E RAMPA BOX	sup lorda	240,00	0,15	36,00
CANTINA	sup lorda	8,0	0,25	2,00
		508,8		253,39

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° SEMESTRE - 2017

Zona: SETTALA: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

- Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Valore di mercato max (€/mq): 2000

- Tipologia: BOX

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1100

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo di stima adottato: Sintetico Comparativo Parametrico. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione ai mq dell'immobile da stimare, sono stati



presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona, per classi omogenee, rispetto al bene oggetto di stima. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico parametrico comparativo, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti. Per l'applicazione del metodo sopra citato (sintetico-comparativo), si è tenuto quindi conto di tutti i dati raccolti utili per la formazione del più probabile valore di mercato dei beni, quali la vetustà degli stessi, l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione e di manutenzione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, via Manin 27;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, via Manin 27;

Uffici del registro di -;

Ufficio tecnico di del Comune di Settala, Via Verdi 8/b;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- 1) O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio;
- 2) BORSINO IMMOBILIARE;
- 3) BORSA IMMOBILIARE DI MILANO (Camera di Commercio);

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

- OMI: Agenzia del Territorio, zona / Centrale/INTERO CENTRO URBANO / SETTALA / riferimento 1° semestre 2017:

- VILLE E VILLINI: stato conservativo ottimo: VALORE MIN 1600 €/MQ - VALORE MAX 2000 €/MQ;
- BOX: stato conservativo normale: VALORE MIN 750 €/MQ - VALORE MAX 1100 €/MQ

Altre fonti di informazione: PRINCIPALI AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA.

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO	165,20	€ 1.800,00	€ 297.360,00
PORTICHETTI PIANO TERRA	3,47	€ 1.800,00	€ 6.246,00
TERRAZZO PRIMO PIANO	2,31	€ 1.800,00	€ 4.158,00
LOCALI TAVERNA E VANO SCALA AL PIANO SEMINTERRATO	29,16	€ 1.800,00	€ 52.488,00
BOX	15,25	€ 1.800,00	€ 27.450,00
AREA CORTILIVA ADIBITA A GIARDINO E RAMPA BOX	36,00	€ 1.800,00	€ 64.800,00
CANTINA	2,00	€ 1.800,00	€ 3.600,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 456.102,00
Valore corpo	€ 456.102,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 456.102,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 456.102,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		508,8	€ 456.102,00	€ 456.102,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 0,05%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 22.805,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 433.296,90
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 433.296,90
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 433.296,90

8.6 Regime fiscale della vendita

€ 122.610,60

Allegati

- Allegato n° 1: cartografia;
- Allegato n° 2: atto di provenienza;
- Allegato n° 3: planimetrie catastali, visure catastali storiche ed estratto di mappa
- Allegato n° 4: ispezioni ipotecarie
- Allegato n° 5: pratiche edilizie con elaborati di progetto e richiesta di abitabilità
- Allegato n° 6: attestazione dell'Agenzia delle Entrate circa eventuali contratti locativi
- Allegato n° 7: documentazione fotografica

Data generazione:
14-02-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Claudio Stefanati

