

**TRIBUNALE DI MILANO**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 1052/2019**

data prima udienza comparizione: 26-02-2020 ore 11.50

**GIUDICE ESECUTIVO: GE dott. G.PURICELLI**

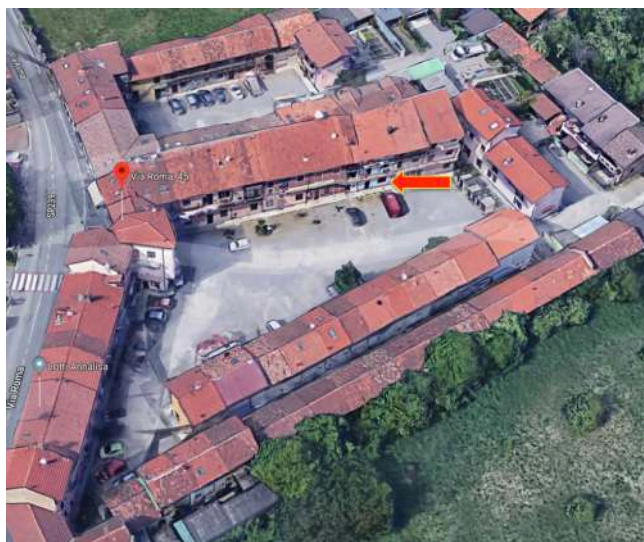
**CUSTODE GIUDIZIALE: avv. Cristina Reina**

Procedente creditore: **DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**

Debitori: **ARES S.R.L.**

Creditore intervenuto: **Muzio Giuseppe S.R.L.**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 4**  
**corpo A** (abitazione) – via Roma, 45 – Vanzago (MI)



Esperto alla stima: **arch. Emanuele Bianchi**  
Codice fiscale: **BNCMNL62C13F205K**  
Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. **11983**

Albo Architetti Milano n. **6598**

Studio in: via Terragni, 31 Milano  
Telefono 02.39216114 Cellulare: 347.8729579 Fax 02.700550809  
Email: [ebianchiarch@gmail.com](mailto:ebianchiarch@gmail.com)  
Pec: [emanuele.bianchi@pct.pecopen.it](mailto:emanuele.bianchi@pct.pecopen.it)

INTESTAZIONE  
INDICE ANALITICO  
INDICE SINTETICO

### **1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

- 1.1 - Identificazione catasto fabbricati Agenzia del Territorio
- 1.2 - Descrizione del bene Coerenze
- 1.3 - Quote e tipologia del diritto pignorato

### **2 DESCRIZIONE DEI BENI**

- 2.1 - Descrizione sommaria del quartiere e zona
- 2.2 - Caratteristiche descrittive esterne ed interne
- 2.3 - Descrizione immobili atto di provenienza

### **3 STATO OCCUPATIVO**

- 3.1 - Accesso al bene e detenzione del bene
- 3.2 - Esistenza contratti di locazione
- 3.3 - Controllo documentazione ipocatastale

### **4 PROVENIENZA**

- 4.1 - Attuali proprietari
- 4.2 - Precedenti proprietari

### **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- 5.1 - Iscrizioni
- 5.2 - Trascrizioni

### **6 CONDOMINIO**

- 6.1 - Spese di gestione condominiale
- 6.2 - Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali
- 6.3 - Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili
- 6.4 - Presenza di Attestato di Certificazione Energetica e Certificato di Idoneità Statica

### **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

- 7.1 - Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune
- 7.2 - Conformità edilizia
- 7.3 - Conformità catastale

### **8 CONSISTENZA**

- 8.1 - Informazioni relative al calcolo della consistenza

### **9 STIMA**

- 9.1 - Criterio di stima
- 9.2 - Fonti d'informazione
- 9.3 - Valutazione LOTTO 04 (corpo A)
- 9.4 - Adeguamenti e correzioni della stima

### **10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

### **11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

### **ALLEGATI**

## **INDICE SINTETICO**

### **Dati Catastali**

#### **Corpo E**

Beni in **VANZAGO, via Roma, 45**

Categoria: **A/4 abitazioni di tipo popolare**

Dati Catastali: **foglio 10 particella 80 subalterno 703**

Piano **T°**

**Stato occupativo : LIBERO**

**Corpo A:** al sopralluogo libero

**Contratti di locazione in essere: NO**

**Comproprietari: /**

### **PREZZI**

**Prezzo di mercato libero: Lotto 04 corpo A - € 42.500**

**Prezzo al netto delle decurtazioni:**

da libero: **€ 39.500 (\*\*)** da occupato: **€ 35.500 (\*\*)**

*(\*) per difetto*

*(\*\*) per eccesso*

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 4**  
**corpo A** (abitazione) – via Roma, 45 – Vanzago (MI)

1.

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1 - Identificazione catasto Fabbricati Agenzia del Territorio – Comune di Vanzago:**

**corpo A – abitazione di tipo popolare: Foglio 10 mappale 80 sub 703, categoria A/4, classe 6, 1,5 vani, sup catastale 35 mq, Rendita catastale euro 77,47 (ALLEGATO CTU n.1)**

**L'appartamento** (*monocale con angolo cottura*), misurato per l'occasione, sviluppa una superficie, al lordo dei muri di pertinenza, pari a: **mq 33,83** ; (*vedi conteggi al Punto 8.1 di questa relazione*)

- *metrature lorde desunte dal rilievo metrico/visivo svolto durante l'accesso ai beni, controllato con strumento Laser Bosch DLE 40 Professional raffrontando la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio il 21/06/2004 estratta il 06/11/2019 oltre al confronto con il rilievo compiuto dal sottoscritto;*

**NB** Nel corso del sopralluogo, sono stati eseguiti i rilievi fotografici dell'unità immobiliare descritta (**ALLEGATO CTU n.9**)

**1.2 - Descrizione del bene e coerenze/confini** (da rogito e verificati in loco e planimetricamente):

**corpo A:** *“un appartamento al piano terreno di un locale e servizi, il tutto rappresentato nella planimetria unita alla denuncia...”* **ALLEGATO CTU n.2)**

**Confini in contorno:** da rogito: “proprietà mappale 73, proprietà di terzi, cortile comune al mappale 83, vano scale comune”

**corpo A – descrizione CTU da nord in senso orario:** altra proprietà mapp 73, altra U.I., cortile comune al mapp. 83, scala comune;;

### 1.3 - Quote e tipologia del diritto pignorato

Derivante da atto esecutivo cautelare, pignoramento immobili

Abitazioni popolari A/4 economico contro ARES S.R.L. sede di Rho CF 03010540965 e per la quota di 1/1 Diritto di Proprietà (**ALLEGATO CTU N.2**)

## **2. DESCRIZIONE DEI BENI**

### 2.1 Descrizione sommaria immobile e zona

L'immobile al sub 703 è ubicato in una tipica corte lombarda nel paese di Vanzago, nella frazione di Rogorotto/Mantegazza, a 5 minuti di auto dal Municipio di Vanzago, in via Roma 45. L'ingresso è comune per tutte le unità della corte. L'immobile staggito si trova sul fondo a sinistra ed ha l'entrata direttamente sulla corte. La corte si estende su quattro lati con edifici d'epoca, tra la via Roma (SP239) e i mappali adiacenti, con una seconda uscita sul fondo; a nord la chiesa di S. Giovanni Battista, i campi e la campagna circostante;

**Piani fuori terra:** 3

**copertura:** (*tegole marsigliesi e coppi in cotto su orditura in legno*) deduzione da aerofotogrammetria Google Maps e rilievo in loco, maggiori specifiche verranno inserite nel punto 2.2 della CTU.

**Ingresso:** su via Roma 45

**Custode:** NO

**Giudizio complessivo:** mediocri condizioni di conservazione e manutenzione del manufatto;

**Caratteristiche zone limitrofe:** rurali, quasi a ridosso della A4 Trieste Torino, Vanzago paese, oasi WWF Vanzago, Arluno e Vittuone

**Servizi offerti dalla zona:** tutti i servizi commerciali, (*5 min auto, 10 a piedi*), commerciali, nell'immediata vicinanza, scarsi.

### 2.2 - Caratteristiche descrittive esterne ed interne

**Componenti edilizie e costruttive:**

Struttura fondazioni: **murature perimetrali mattoni/laterizi**

**tamponamento con struttura in laterizi;** solai in orditura in legno e tavelle in cotto;

Infissi esterni                      tipologia: **legno con doppio vetro e inferiate all'esterno**

Pareti esterne                      edificio: **laterizi**

**NB:** Nessuna indagine invasiva è stata effettuata per determinare lo spessore delle strutture;

Pareti interne:                      **laterizi intonacati e pitturati**

Pavim. Interna                      **Ceramiche monocottura 30 x 30 chiare**

Plafoni                                Stabilitura chiara di cemento

Porta di ingresso                      **Legno sull'esterno e alluminio e vetro controporta interna**

Esiste impianto elettrico	<b>si</b>
Epoca di realizzazione/adeguamento	<b>/</b>
Impianto a norma	<b>Non presenti certificati</b>
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	<b>Non presente agli atti</b>

Esiste impianto di riscaldamento	<b>SI</b>
Tipologia di impianto	<b>Caldaietta murale ad accensione elettronica con controllo a ionizzazione di fiamma e modulazione elettronica di fiamma continua marca Beretta tipo stagno</b>
Stato impianto	<b>Caldaia buona ma necessita revisione</b>
Potenza nominale	<b>Prob 24 kW</b>
Impianto a norma	<b>/</b>
Esiste la dichiarazione di conformità	<b>/</b>

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	<b>no</b>
--	-----------

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	<b>no</b>
Note ascensori montacarichi	/

## 2.3 – Descrizione immobili atto di provenienza

### Come da punto 1.2

### 3. **STATO OCCUPATIVO:**

**3.1 - L'accesso al bene e detenzione del bene:** è stato effettuato dal sottoscritto esperto alla stima il giorno 05/12/2019 in presenza del sig. Agnelli (*per la proprietà ARES Srl*), e di un collaboratore del custode giudiziale; si è avuto accesso ai locali del sub **703**; **Il bene risultava disabitato e vuoto da cose (solo mobili cucina e lavatrice)**

#### **Sub 702 LIBERO**

#### **3.2 - Esistenza contratti di locazione:**

Dal controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate in relazione ai beni staggiti e ai documenti forniti dall'esecutato **NON RISULTANO CONTRATTI DI LOCAZIONE** relativi a questo bene

#### **3.3 - Controllo documentazione ipocatastale (ALLEGATO CTU N.1)**

La documentazione ex art. 567 secondo comma C.P.C. risulta completa dal Certificato Notarile agli atti, esteso al 703, del 3/10/19, redatto dal dott. Pierpaolo Siniscalchi Notaio in Velletri RM dell'Emilia esteso su (*rel. Notarile*):

**Comune di Vanzago (MI), Via Roma n. 45:**

Abitazione di tipo popolare posta al piano terra, consistenza 1,5 vani, NCEU foglio 10 particella 80 sub 703 (A4).

### 4. **PROVENIENZA:** (*desunta dal confronto tra Certificazione notarile e Ispezione ipotecaria*)

- **Sub 703** è stato acquisito l'ultimo titolo di provenienza del bene risalente al 28/06/2007;

#### **4.1 4.2 – Attuali e precedenti proprietari nel ventennio**

- **ARES S.r.l. CF 03010540965 quota (1/1)** per titolo di atto compravendita del

**28/06/2007** trascritto a Milano 2 il 23/05/2006 al numero **RP 57048** Repertorio n.: 10952 racc. n. 6243 Milano 2 Rogante: notaio Gallavresi in Garbagnate Milanese (MI), beni in Arese relativi al procedimento in oggetto provenienti da **PORCELLI Antonio CF PRCNTN39C12A883W** per la quota di 1/1 di proprietà;

Pervenuto a: **PORCELLI Antonio**, nato a Bisceglie (BA) il 12 marzo 1939 - codice fiscale **PRC NTN 39C12 A883 W** e **STRAFEZZA Filomena**, nata a Cerignola (FG) il 04 ottobre 1942 - codice fiscale **STR FMN 42R44 C514 C** - coniugi in regime di comunione legale per la quota di 1/1 di proprietà, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio dr.ssa Maria Bufano di Milano (MI) in data **15 luglio 2004**, rep. n. 274562, racc. n. 9305, trascritto in data 23 luglio 2004 in Milano 2 al n. **55884** Reg. Part.

DA: **SPAGNOLO Vito**, nato a Crotone (KR) il 07 settembre 1979 - codice fiscale **SPG VTI 79P07 D122 L** - (per la quota di 1/1 di proprietà)

Pervenuto a: **SPAGNOLO Vito**, nato a Crotone (KR) il 07 settembre 1979 - codice fiscale **SPG VTI 79P07 D122 L** - per la quota di 1/1 di proprietà, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio dr.ssa Maria Bufano di Milano (MI) in data **16 aprile 2004**, rep. n. 267344, racc. n. 8717, trascritto in data 22 aprile 2004 in Milano 2 al n. **27334** Reg. Part.

DA: **GARAVAGLIA Piero**, nato a Vanzago (MI) il 30 settembre 1938 - codice fiscale **GRV PRI 38P30 L665 K** - (per la quota di 1/1 di proprietà).

Immobile in Comune di Vanzago (MI), NCEU foglio 10, particella 80 sub 501; altri beni omissis

Pervenuto a: **GARAVAGLIA Piero**, nato a Vanzago (MI) il 30 settembre 1938 - codice fiscale **GRV PRI 38P30 L665 K** - per la quota di 1/1 di proprietà, in virtù di atto di divisione a rogito del notaio dr.ssa Nicoletta Ferrario di Lonate Pozzolo in data **13 febbraio 1994**, rep. n. 44.835, racc. n. 1.884, trascritto in data 18 febbraio 1994 in Milano 2 al n. **9177** Reg. Part.

DA: **GARAVAGLIA Angelo**, nato a Vanzago (MI) il 31 maggio 1943 - codice fiscale **GRV NGL 43E31 L665 U**;  
**GARAVAGLIA Giuseppe**, nato a Vanzago (MI) il 18 agosto 1935 - codice fiscale **GRV GPP 35M18 L665F**.

Immobile in Comune di Vanzago (MI), NCEU foglio 10, particella 80 sub 501; altri beni omissis

\* sub 501 anteriore alla richiesta/cambio destinazione del 2004

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA

### PROCEDURA

Periodo ispezionato: dal 01/01/1949 al 03/02/2020, e relazione notarile ventennale estesa ai beni staggiti agli atti della procedura, oltre ai citati documenti catastali, è risultato quanto segue:



## 5.1 – Iscrizioni

### > **foglio 3 particella 156 subalterno 702**

**ISCRIZIONE** del **01/08/2007** - Registro Particolare 34575 Registro Generale 125889 Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 11102/6326 del 25/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Deutsche Bank Mutui spa contro ARES srl € 2.000.000

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 18963 del 31/07/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 30578 del 22/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 6929 del 23/03/2009 (EROGAZIONE A SALDO)

Annotazione n. 3458 del 24/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

**ISCRIZIONE** del **08/06/2009** - Registro Particolare 14161 Registro Generale 68311 Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 13504/7641 del 05/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Deutsche Bank Mutui spa contro ARES srl € 1.4000.000

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 18283 del 03/08/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 25103 del 09/11/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 1039 del 18/01/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 5118 del 09/03/2010 (EROGAZIONE A SALDO)

Annotazione n. 3459 del 24/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

**ISCRIZIONE** del **06/05/2010** - Registro Particolare 12871 Registro Generale 56762 Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 14399/8200 del 30/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Deutsche Bank Mutui spa contro ARES srl € 1.0000.000

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 17645 del 05/08/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 24011 del 15/11/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 27217 del 27/12/2010 (EROGAZIONE A SALDO)

Annotazione n. 3460 del 24/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

**ISCRIZIONE** del **06/05/2010** - Registro Particolare 12872 Registro Generale 56763 Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 14401/8201 del 30/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO Deutsche Bank Mutui spa contro ARES srl € 300.000

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3461 del 24/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

**ISCRIZIONE** del **31/05/2011** - Registro Particolare 13867 Registro Generale 61584  
Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 15295/8797 del 27/05/2011 IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Deutsche Bank Mutui  
spa contro ARES srl € 100.000

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3462 del 24/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

**ISCRIZIONE** del **04/08/2011** - Registro Particolare 21536 Registro Generale 93400  
Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 15457/8915 del 03/08/2011 IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Deutsche Bank Mutui  
spa contro ARES srl € 215.000

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3463 del 24/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

**ISCRIZIONE** del **08/05/2012** - Registro Particolare 7694 Registro Generale 46539 Pubblico  
ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 15856/9193 del 24/04/2012 IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Deutsche Bank Mutui  
spa contro ARES srl € 2.100.000

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3172 del 19/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

## **5.2 – Trascrizioni**

**TRASCRIZIONE** del **17/07/2019** - Registro Particolare 61197 Registro Generale  
93742 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO c/o LA CORTE D'APPELLO Repertorio  
21111 del 19/06/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI **Deutsche Bank Mutui spa** Milano CF 08226630153 contro **ARES srl sede in  
Rho CF 03010540965** per la quota di proprietà dei beni staggiti dalla presente procedura  
1/1

## **6. CONDOMINIO**

### **6.1 - Spese di gestione condominiale**

L'immobile non è inserito in un condominio. Come comunicato dalla proprietà, è a  
gestione singola/personale.

### **6.2 – Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Eventuali problematiche strutturali: non rilevabili a occhio nudo durante l'accesso

### **6.3 – Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Accesso possibile perché al piano terra. Eventuale installazione di rampetta amovibile per superare gradino di accesso.

#### 6.4 – Presenza di Attestato di Certificazione Energetica e Certificato di Idoneità Statica

Non è presente nessun APE per mancanza di impianto (D.lgs. 192/05 e s.m.i.)

#### **(ALLEGATO CTU 4)**

Non è presente agli atti del bene il **C.I.S.**

### **7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

#### 7.1 - Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

**L'immobile è stato costruito PRIMA del 1 settembre 1967**, come indicato dall'atto di provenienza *"la parte venditrice, ai sensi del d.p.r. 28 dicembre 2000, n.445, da me previamente reso edotto delle sanzioni anche penali previste dall'articolo 76 del medesimo d.p.r. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, dichiara ai sensi dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 numero 47, successive modificazioni e integrazioni e sotto la sua personale responsabilità, che la costruzione di immobili oggetto del presente atto iniziata in data **anteriore al 1 settembre 1967**; e che successivamente non sono state apportate modifiche che richiedano il rilascio di provvedimenti autorizzativi ad eccezione di quelle per le quali: "*

*ad eccezione della denuncia di inizio attività presentata al Sindaco del Comune di Vanzago in data 3 maggio 2004 n. 7150 di protocollo.*

**N.B.** Nonostante le plurime richieste all'U.T. del Comune di Vanzago, gli ATTI DI FABBRICA del bene indicato non sono stati reperiti. Non è stata nemmeno reperita la pratica indicata nell'atto di provenienza citato/a che legittimerebbe l'attuale disposizione planimetrica (**ALLEGATO CTU n.7**)

#### 7.2 - Conformità edilizia e catastale:

**Non sono stati quindi reperiti atti di fabbrica che legittimino, o meno, la presente costruzione.**

Si dichiara quindi la **NON CONFORMITA' EDILIZIA** in relazione a quanto sopra citato;

La situazione catastale – dal rilievo svolto durante l’accesso è risultata avere le seguenti irregolarità rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale depositata il 21/06/2004:

- il tavolato prospiciente la porta d’entrata (*che divide bagno dal soggiorno*) e il tavolato (h 1.10 mt che divide l’angolo cottura dal soggiorno) sono risultati essere, planimetricamente, inclinati diversamente e non ortogonali ai muri;
- esiste un’apertura, una piccola finestra nel vano definito come “*rip.*” in pianta, che non è stata riportata nella planimetria catastale depositata;

si dichiara quindi la **NON CONFORMITA’ CATASTALE**.

. **Ipotesi 1:** La sanabilità della finestra aperta sul cortile potrebbe essere possibile attraverso l’approvazione di un progetto di una pratica edilizia presso il comune di Arese, con la produzione di n. 1 DOCFA, con l’attuale corretta redistribuzione degli spazi. Costo stimato dell’operazione € **1.000** (regolarizzazione).

. **Ipotesi 2** - chiusura della finestrina Costo ripristino/abbattimento **400 €**

**(ALLEGATO CTU N.6)**

**7.3** - Conformità urbanistica:

Il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto risulta azzonato, dal vigente PGT del Comune di Vanzago, nelle zone individuate “Art. 3.9 Ambiti di antica formazione a bassa trasformabilità “– Norme Tecniche di Attuazione; Sulla zona non ci sono vincoli se non quelli riportati nell’articolo parte integrante di questa CTU **(ALLEGATO CTU N.8)**

## **8. CONSISTENZA**

**8.1** - Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” indicativa dell’unità, è stata calcolata dall’interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Foglio 10 Particella 80 Sub 703			
Destinazione	Sup. lorda commerciale	Coefficiente	Superficie equivalente
negozio	33,83	100%	33,83
<b>Totale metratura</b>	<b>mq 633,83</b>		

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 4**  
**corpo A** (abitazione) – via Roma, 45 – Vanzago (MI)

## 9. STIMA

### 9.1 - Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

### 9.2 – Fonti d'informazione

#### Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Abitazioni tipo popolare:

Periodo: 1° semestre 2019

Comune: Vanzago

Fascia/Zona: Vanzago – suburbana/Frazione Mantegazza + – codice zona: E1 Microzona:

Abitazioni civili Residenziale

**Valore mercato** prezzo min. € 1.150/ prezzo max. € 1.400 (Euro/mq)

### Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi Milano

Appartamenti recenti (entro 30 anni):

Periodo: 1° semestre 2018

Zona: SETTORE NORD – Vanzago periferia

valore di compravendita prezzo min. € **1.250** / prezzo max. € **1.450** (Euro/mq)

### Valori relativi Bollettino Immobiliare (servizi Immobiliari Nazionali)

Abitazioni civili ( > popolari x 2° fascia):

Periodo: 28/01/2020

Comune: Vanzago

Fascia/Zona: via Roma 45

**Valore mercato** 2° fascia

min. **1.041** (Euro/mq)

### 9.3 – Valutazione Lotto 01

#### **Valutazione sub 702**

I sottoscritti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30%, in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili. Tutto ciò considerato e, soprattutto, parametrando i valori e lo stato di conservazione dell'immobile, l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato, un valore unitario pari a: **1.250,00 euro/mq (abitazioni popolari)**, tenendo conto della media tra i valori considerati, le condizioni generali del mercato della zona presa in esame; non è stato applicato un coefficiente di vetustà perché i valori consultati e ponderati sono quelli che già tengono conto a monte delle condizioni di conservazione del bene e delle decurtazioni del caso (9.4). Nel caso presente la evidente recente trasformazione (2004) rende superfluo un deprezzamento.

Corpo A – Abitazioni popolari (A/4) = € mq 33,83 x 1.250 €) = **€ 42.500 (\*\*)**

#### 9.4 – Adeguamenti e correzioni alla stima

**corpo A - SUB 703** - Riduzione del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min 5%) . . . . . **€ 2.114,00**

- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla procedura . . . . . **€ 0,0 +**
- Rimborso eventuale per ripristino della situazione di cui al punto 9.2 di questa relazione ed eventuali spese tecniche ripristini
- Rimborso ipotesi 1 – progettazione approvazione DOCFA . . . . . **€ 1.000,00**
- Rimborso ipotesi 2 – chiusura e ripristino . . . . . **€ 400,00**

TOTALE SCORPORI/RIDUZIONE/RIMBORSI/SPESE GRAVANTI: **€ 3.000** (*forfettario considerando le due ipotesi di rimborso*)

**Valore Lotto 4 corpo A . . . . . € 42.500,00**

**Corpo A € 42.000 – € 3.000 (scorpori)= € 39.500 (\*\*)** al netto decurtazioni

**Occupato € 35.500 (\*)**

*(\*) arr. per difetto (\*\*) arr. per eccesso*

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

#### **10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

/

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ:** non divisibile

#### **CRITICITÀ DA SEGNALARE**

La presenza di difformità segnalate al punto 7.2 della presente relazione;

## ALLEGATI

1. VISURA STORICA + ISPEZIONE IPOTECARIA IMMOBILE
2. ATTO DI PROVENIENZA 2007 + PROPRIETA'
3. ATTO PROVENIENZA PRECEDENTE 2004
4. NO APE + NO AMMINISTRATORI
5. PLANIMETRIA VANZAGO + SUPERFICI LORDE
6. DIFFORMITA' CATASTALI
7. COMUNE VANZAGO NO ACCESSO ATTI
8. ESTRATTI PGT LOCALE
9. ALLEGATO FOTO Lotto 4 corpo A
10. VALUTAZIONI PUBBLICATE
11. LIQUIDAZIONE ESPERTO STIMA

Il sottoscritto Arch. Emanuele Bianchi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

ELABORATO PERITALE inviato a:

**Deutsche Bank** - studio legale: [enrico.decrescenzo@milano.pecavvocati.it](mailto:enrico.decrescenzo@milano.pecavvocati.it)

**Custode Giudiziale avv. Cristina Reina:** [avvcristinareina@milano.pecavvocati.it](mailto:avvcristinareina@milano.pecavvocati.it)

**ARES (esecutata):** via posta elettronica [medardo.agnelli@tin.it](mailto:medardo.agnelli@tin.it)

**Muzio Giuseppe srl (intervento):** avv. [simonetta.rossi@pec.it](mailto:simonetta.rossi@pec.it) + [Omar.mornata@milano.pecavvocati.it](mailto:Omar.mornata@milano.pecavvocati.it)

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 05/02/2020      arch. Emanuele Bianchi