STUDIO ARCHIMIA
Milano 20151 – Via Lampugnano, 105 - Tel. 02.33.49.60.95 – Fax 02.38.00.03.64 – e-mail archimia@archimia.it

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

R.G.E. n. **3443/2014**

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Cesare DE SAPIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Bene in Trezzano sul Naviglio (MI)
Viale Indipendenza, 23

LOTTO 1

Corpo unico: Appartamento al 2° piano - fg. 16, mapp. 81, sub. 43

Esperto alla stima: **Arch. Luigi Carretta**

Firmato Da: CARRETTA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dd455cc97518e136b3b5deb89e8cb5f

INDICE

1. LOTTO 1 – Appartamento - fg. 16, mapp. 81, sub. 43 3
1.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE 3
1.2 DESCRIZIONE SOMMARIA 3
1.3 STATO DI POSSESSO 3
1.4 VINCOLI E ONERI GIURIDICI 4
1.4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: 4
1.4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: 4
Iscrizioni 4
Pignoramenti 4
Altre trascrizioni 4
Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti 4
1.5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 4
1.5.1 Spese di gestione condominiale 4
1.5.2 Attestazione di Prestazione Energetica 5
1.6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 5
1.6.1 Attuale proprietario 5
1.6.2 Precedenti proprietari 5
1.7 PRATICHE EDILIZIE 5
1.7.1 Descrizione 6
1.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 7
1.8.1 Criterio di stima 7
1.8.2 Fonti d'informazione 7
1.8.3 Valutazione corpo 8
1.8.4 Decurtazione ed aggiustamenti della stima 9
1.8.5 Giudizio di comoda divisibilità 9
1.8.6 Prezzo a base d'asta del lotto 9
ALLEGATI: 10

Firmato Da: CARRETTA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dd455cc97518e136b3b5deb89e8cb5f

1. **LOTTO 1** – Appartamento - fg. 16, mapp. 81, sub. 43

- La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**
- La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

1.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Appartamento al piano secondo (terzo fuori terra) di due locali e servizi con annesso vano di cantina al piano sotterraneo identificati rispettivamente con i numeri interni 22 e 49 sito in Trezzano sul Naviglio (MI), viale Indipendenza, 23.

Quota e tipologia del diritto:
Quota intera di 1/

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
Foglio 16, particella 81, subalterno 43, scheda catastale prot. N. 0846594 del 22.01.1968, indirizzo via Indipendenza, 23, piano 2-S1, scala 3, categoria A/3, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita € 395,09.
Confini (da nord in senso orario):
dell'appartamento: vano scala con pianerottolo comune e altro appartamento interno 23; area comune verso via Indipendenza; altro appartamento proprietà di terzi; terrazza annessa all'appartamento interno 16 al primo piano.

della cantina: cantina interno n. 51; intercapedine comune; cantina interno n. 47; corridoio comune.

Si dichiara la conformità catastale dell'appartamento e della cantina.

1.2 DESCRIZIONE SOMMARIA

- **Caratteristiche zona:** semicentrale.
- **Area urbanistica:** residenziale a traffico continuo, con parcheggi liberi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione secondaria.
- **Importanti centri limitrofi:** Corsico, Gaggiano.
- **Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, commerciali.
- **Attrazioni paesaggistiche:** Naviglio Grande, Lago del Boscaccio (km 2 circa).
- **Attrazioni storiche:** Castello di Cusago (km 4 circa).
- **Principali collegamenti pubblici:** la fermata di Trezzano sul Naviglio, posta lungo la ferrovia Milano-Mortara, è servita dai treni della linea S9 (Saronno-Milano–Albairate) del servizio ferroviario suburbano di Milano svolto da Trenord.
- **Servizi offerti dalla zona:** nulla di particolare da segnalare.

1.3 STATO DI POSSESSO

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Milano 5, è stato accertato che non sussistono contratti di locazione aventi ad oggetto l'unità in esame e come soggetto "dante causa" l'esecutato, così come risulta dall'allegata

Firmato Da: CARRETTA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dd455cc97518e136b3b5deb89e8cb5f

dichiarazione. L'appartamento al momento del sopralluogo risultava abitato dall'esecutato con la moglie.

1.4 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

Iscrizioni:

- I[illegible]

  150.000,00 - Importo capitale: € 100.000,00.
  [illegible] 03.

- [illegible] o [illegible] 1.
  [illegible]

- [illegible] Mario G[illegible]
  Isc[illegible]

Pignoramenti:

- [illegible] di [illegible] per un c[illegible]

Altre trascrizioni:
- nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
- nessuna.

1.5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

1.5.1 Spese di gestione condominiale

Sulla base della documentazione rilasciata al sottoscritto dall'esecutato, si segnala quanto segue:

- L'ammontare medio annuo delle spese ordinarie è pari a circa € 2.000,00.
  La gestione condominiale in corso è iniziata il 01.10.2015 e terminerà il 30.09.2016 e sono previste 4 rate di spese condominiali dell'importo di circa € 500,00 cadauna salvo conguaglio a fine gestione.
- Alla data del 20.06.2016 non sussistono spese insolute e tutte le rate della gestione in corso (01.10.2015 – 30.09.2016) sono state saldate così come risulta

Firmato Da: CARRETTA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dd455cc97518e136b3b5deb89e8cb5f

dalla dichiarazione scritta dell'Amministratore protempore Rag. Antonio Colombo e qui allegata.

1.5.2 Attestazione di Prestazione Energetica

Verificato che presso il CENED era già presente l'attestato di prestazione energetica, l'esperto ha provveduto ad acquisirne il fac-simile che viene qui allegato, registrato in data 08.09.2010 dal certificatore Graziano Rustico.
Classe Energetica G, 232,73 kWh/m^{2}a.

1.6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

1.6.1 Attuale proprietario:

[redacted]

1.6.2 Precedenti proprietari:

[redacted]

1.7 PRATICHE EDILIZIE

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e loro successive modifiche ed integrazioni, nell'atto di provenienza la parte venditrice dichiara ed attesta che le opere relative all'edificazione dello stabile di cui la porzione immobiliare in esame fa parte sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967.
Successivamente, limitatamente all'appartamento oggetto di procedura, non sono state apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi.
In data 22.06.2016 il sottoscritto ha effettuato un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trezzano sul Naviglio visionando l'intero fascicolo degli atti di fabbrica originari ed accertando che relativamente all'appartamento in esame vi è la totale conformità tra quanto autorizzato dal Comune e quanto esistente.
Nel corso della visita sono stati acquisiti il Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili n. 401 rilasciato in data 20.02.1964 e l'Autorizzazione di Abitabilità (oggi Agibilità), rilasciata in data 27.01.1966 che vengono allegati alla presente.

Quanto alla necessità della documentazione prevista dall'art. 18 della L. 47/85 l'esperto dichiara che il certificato di destinazione urbanistica non è necessario in quanto trattasi di edificazioni le cui residue quote di terreno scoperto costituiscono pertinenze degli edifici stessi, i quali risultano censiti al N.C.E.U. e le aree sono inferiori a 5.000 m^2.

Conformità edilizia:
A seguito di sopralluogo, e di accesso presso il Comune di Trezzano sul Naviglio, constatata la rispondenza dei luoghi con quanto autorizzato dal Comune e con

Firmato Da: CARRETTA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dd455cc97518e136b3b5deb89e8cb5f

quanto denunciato in catasto si dichiara la conformità edilizia.

Strumento urbanistico
Nel vigente P.G.T. (approvato in data 26.02.2014):
- l'immobile ha destinazione d'uso "Abitativa".
- Immobile soggetto a convenzione: No.
- Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: No.
- Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? No.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

1.7.1 Descrizione:

In comune di Trezzano sul Naviglio (MI), nel complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica (A-B-C) e precisamente in viale Indipendenza n. 23, appartamento con annessa cantina.
L'unità pignorata è costituita da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo e composto da soggiorno, camera, cucina, bagno e ripostiglio oltre due balconi e con annesso un vano di cantina al piano interrato.
L'edificio di cui è parte l'unità in esame, detto scala A, venne edificato alla metà degli anni '60 del secolo scorso ed è identificato con il mappale 81 del foglio 16.
E' inserito all'interno di un'area di terreno pertinenziale comprendente un porticato sul lato principale ed un corsello di manovra sul retro. Il portone d'ingresso pedonale, posto centralmente, è in alluminio verniciato marrone con ampia svecchiatura e citofono a lato.

Caratteristiche strutturali generali:
Balconi = in aggetto con soletta in c.a.; condizioni: buone.
Copertura = piana; condizioni: non ispezionata.
Scale = tipologia: a rampe parallele; materiale: c.a con rivestimento in marmo; ubicazione: interna; servoscala: assente; condizioni: buone.
Struttura = travi e pilastri in c.a.; condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:
Cancello carraio = tipologia: ad anta unica; materiale: acciaio; apertura: radiocomandata; condizioni: discrete.
Manto di copertura = materiale: non rilevato.
Pareti esterne = laterizi; coibentazione: con ogni probabilità assente.
Rivestimento = intonaco tinteggiato di grigio; condizioni: discrete.

Impianti comuni:
Ascensore = presente; condizioni: buone.
Citofonico = tipologia: video e audio; condizioni: buone.
Elettrico = tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: buone.
Gas = tipologia: con tubazioni a vista; alimentazione: metano.
Idrico = tipologia: sottotraccia; alimentazione: pressione acquedotto. Acqua calda alimentata da caldaietta autonoma a gas.
Termico = Tipologia: centralizzato condominiale con caldaia a metano, posta in centrale termica per solo riscaldamento.

Finiture interne:
L'appartamento si presenta nel suo complesso in buone condizioni generali di

Firmato Da: CARRETTA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dd455cc97518e136b3b5deb89e8cb5f

conservazione e manutenzione.
Pavimentazione: in parquet in soggiorno, camera e disimpegno; in ceramica in cucina e bagno.
Rivestimento: tinta chiara in soggiorno, camera e disimpegno; piastrelle di ceramica in bagno fino h. 2.20 m; piastrelle di ceramica 10x10 fino h. 1.60 m in cucina nella parete attrezzata.
Plafoni: tinteggiati di colore bianco in tutti i locali.
Dotazione bagno: due lavabi, bidet, wc e vasca.
Serramenti: in alluminio verniciato nero con vetro doppio; tapparelle in pvc con comando a cinghia manuale.
Portoncino d'ingresso: del tipo blindato ad anta unica con spioncino centrale.
Porte interne: in legno tinto noce.
Impianto elettrico: interruttori, prese e punti luce in quantità sufficiente ed in posizioni idonee, marca Bticino, serie living. Il quadretto d'utenza e il contatore sono collocati in una nicchia dedicata a destra della porta d'ingresso.
Impianto di riscaldamento: centralizzato condominiale. I terminali di emissione sono costituiti da caloriferi in ghisa con valvole termostatiche e contabilizzatori.
Impianto idrico: funzionante. E' presente uno scaldabagno a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria.
Impianto di raffrescamento: 2 split, di cui uno in soggiorno e uno in camera con motore sul balcone lato strada.
Impianto di allarme: assente.

La superficie dell'appartamento è così articolata:

- Appartamento.....mq 72,94
- Balconi..... mq 9,88
- Vano di cantina...mq 10,12

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3,00 m.

1.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

1.8.1 Criterio di stima:

È stato impiegato il metodo analogico-comparativo.
Esso mira ad individuare il valore dell'immobile da stimare in base al confronto con le transazioni di immobili consimili – per ubicazione, destinazione, consistenza, condizioni manutentive, stato occupativo – avvenute nell'epoca della stima.
Al parametro di confronto – il prezzo unitario ricavato da approfondite ed attendibili indagini di mercato – sono poi apportati i correttivi che gli scostamenti tra i prodotti edilizi presi a base della comparazione e quello da valutare – rendono necessari.
Dell'immobile è stata calcolata la superficie commerciale. Essa è la somma pesata delle superfici delle diverse parti che compongono il bene oggetto di stima.
È stata pertanto considerata per intero la superficie lorda dell'unità immobiliare, vale a dire la superficie delimitata dal profilo esterno dei muri perimetrali e il 50% di quelli di confine con altre proprietà, anche comuni; la quota del 30% dei balconi; la quota del 20% della cantina.

1.8.2 Fonti d'informazione:

1. Catasto di Milano.

Firmato Da: CARRETTA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dd455cc97518e136b3b5deb89e8cb5f

2. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
3. Uffici del registro di Milano.
4. Indagini di mercato presso Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della zona.
5. Siti web specializzati in annunci immobiliari.
6. Banca dati dell'Agenzia del Territorio – O.M.I. osservatorio del mercato immobiliare.
7. Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia della TeMA n. 48 – 2° semestre 2015.

1.8.3 Valutazione corpo:

Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, delle finiture e dei relativi stati manutentivi, ha rilevato quanto segue.

Indagini di mercato
Dopo aver svolto le più opportune indagini nel comune di Trezzano sul Naviglio, in zona centrale, il sottoscritto ha riscontrato prezzi di offerte di vendita per beni consimili per consistenza e ubicazione (ma non per età) che oscillano tra i 1.200,00 e i 2.300,00 €/m^2 (quest'ultimo per beni molto recenti).

Agenzia del Territorio
I valori pubblicati sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio, indicano per il Comune di Trezzano sul Naviglio, Codice Zona D1:

- per abitazioni di tipo economico con uno stato conservativo "normale", da €. 800,00/m^2 a €. 1.100,00/m^2.

Bollettino TeMA
Il sottoscritto ha inoltre considerato che la "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" della TeMA n. 48 – 2° semestre 2015, per il Comune di Trezzano sul Naviglio, in zona centrale, indica:

- da € 1.300,00/m^2 a € 1.400,00/m^2 il valore per unità di superficie degli appartamenti vecchi ubicati in centro.

I suddetti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili.
Tutto ciò considerato, l'esperto ha ritenuto equo per i beni pignorati, applicare il valore unitario di **€ 1.300,00**, moltiplicato per le superfici e corretto con opportuni coefficienti in funzione della loro destinazione, così come riportato nella sottostante tabella.

TABELLA DI CALCOLO – LOTTO 1						
Corpo 01	**Superficie commerciale**	**Coeff.**	**Superficie equivalente**	**€/ m^2**	**Valore intero**	**Valore diritto e quota (1/1)**
Appartamento	m^2 72,94	1,00	m^2 72,94	1.300,00	€ 94.822.00	€ 94.822.00
Balconi	m^2 9,88	0,30	m^2 2,96	1.300,00	€ 3.848,00	€ 3.848,00
Vano di cantina	m^2 10,12	0,20	m^2 2,02	1.300,00	€ 2.626,00	€ 2.626,00
TOTALE			**m^2 77,92**	1.300,00	**€ 101.296,00**	**€ 101.296,00**

Firmato Da: CARRETTA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dd455cc97518e136b3b5deb89e8cb5f

1.8.4 Decurtazione ed aggiustamenti della stima:

1. Riduzione del 5%
   dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%).....€ 5.064,80
2. Riduzione 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.....€ 000,00
3. Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (vedi cap. 1.5.1).....€ 000,00
4. Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale..... € 000,00
5. Cancellazione trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente..... € 000,00
6. Oneri notarili o provvigioni a carico dell'acquirente..... € 000,00

1.8.5 Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità in esame non è comodamente divisibile.

1.8.6 Prezzo a base d'asta del lotto:

- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova..... € 96.231,20
- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"..... € 82.000,00
- Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "libero" **€ 96.000,00**

Milano, 30 agosto 2016

L'Esperto alla stima
Arch. Luigi Carretta

Firmato Da: CARRETTA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dd455cc97518e136b3b5deb89e8cb5f

ALLEGATI:

1. copia planimetria catastale
2. copia visura catastale
3. copia estratto di mappa
4. attestazione del CTU dell'invio alle parti dell'elaborato peritale
5. copia semplice del titolo di provenienza
6. Dichiarazione Agenzia delle Entrate
7. Concessione Edilizia.
8. Abitabilità
9. Fac Simile Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.)
10. fascicolo fotografico
11. Dichiarazione Amministratore

Firmato Da: CARRETTA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dd455cc97518e136b3b5deb89e8cb5f