

---

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da – **Condominio di Via Guido Rossa n. 28 Buccinasco**

Contro: \*\*\*\*\* + \*\*\*\*\*

**RG. 1851/2015**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa Simonetta Scirpo**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**  
**Box singolo**

**Esperto alla stima:** Barbara Marchesi  
**Email:** arch.marchesi@gmail.com  
**Pec:** barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it



**INDICE SINTETICO****LOTTO 001****1. Dati Catastali**

**Bene:** Via Guido Rossa n. 28 – Buccinasco- 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Box [C6]

**Dati Catastali:** foglio 14, particella 150, sub 89

**2. Possesso**

**Bene:** Via Guido Rossa n. 28 – Buccinasco- 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A sub. 89

**Possesso:** libero

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Via Guido Rossa n. 28 – Buccinasco- 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A sub. 89

**Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili:** no

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Guido Rossa n. 28 – Buccinasco- 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - sub. 89

**Creditori Iscritti:**

nessuno

**5. Comproprietari non esegutati**

**Bene:** Via Guido Rossa n. 28 – Buccinasco- 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A- sub. 89

**Comproprietari non esegutati :** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Guido Rossa n. 28 – Buccinasco- 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A- sub. 89

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Guido Rossa n. 28 – Buccinasco- 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A- sub. 89

**Continuità delle trascrizioni:** si

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Guido Rossa n. 28 – Buccinasco- 20090

**Lotto** 001

sub 89 box

Prezzo da libero unità sub. 89 al netto delle decurtazioni: € 18.500,00

Prezzo da occupato unità sub. 89 al netto delle decurtazioni: € 14.800,00



**Bene in**  
**Via Guido Rossa n. 28 – Buccinasco- 20090**

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

**LOTTO: 001 – SUB. 89**

Lotto 001 costituito dalla piena proprietà di unità immobiliare box singolo sub. 89, posto al piano S1 di ampio fabbricato condominiale in Via Guido Rossa n. 28 a Buccinasco

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

**Identificativo corpo: A.**

Box singolo [C/6] sito in Via Guido Rossa n. 28 – Buccinasco- 20090–posta al piano S1 di fabbricato condominiale

**Quota e tipologia del diritto**

Pignoramento a favore del Condominio per quota di 1/1 gravante su:

- \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\*

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**

- \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni  
Con \*\*\*\*\*

**Descrizione:**

**Comune di Buccinasco**

**Box: Fg. 14, Mapp. 150, Sub. 89 Cat C/6**, - classe 4, consistenza 12 mq – sup. catastale totale 15 mq - rendita € 43,38 - piano S1- Via Guido Rossa n. 28 Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 20/06/2009 protocollo n. mi0523052 in atti dal 20/06/2009 variazione di classamento (n. 45471.1/2009)
- costituzione del 20/06/2008 protocollo n. mi0562671 in atti dal 20/06/2008 costituzione (n. 4424.1/2008)

Al catasto terreni il mappale 150 identificato come segue:  
Fg. 14, Mapp. 150, ente urbano sup. are 43, ca 0,1



Derivante da:

- tipo mappale del 11/01/2008 protocollo n. MI0021850 in atti dal 11/01/2008 (n. 21850.1/2008)

Precedentemente:

**Fg. 14, Mapp. 150, prato marcita** sup. are 43, ca 0,1

Derivante da:

Tabella di variazione del 11/01/2008 protocollo n. MI0021850 in atti dal 11/01/2008 (n. 21850.1/2008)

Comprende i mappali 152, 164, 166, 170.

Nella variazione sono stati soppressi i mappali 152, 164, 166, 170.

Precedentemente:

Fg. 14 mapp. 150 – Prato Marc. 1 – are 00 ca 28

Derivante da:

- frazionamento del 18/10/2006 protocollo n. mi0621583 in atti dal 18/10/2006 (n. 621583.1/2006)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 14 particella 108 - foglio 14 particella 109 - foglio 14 particella 110 - foglio 14 particella 111 - foglio 14 particella 112 - foglio 14 particella 113 - foglio 14 particella 114 - foglio 14 particella 115 - foglio 14 particella 116 - foglio 14 particella 117 - foglio 14 particella 118 - foglio 14 particella 119 - foglio 14 particella 120 - foglio 14 particella 121 - foglio 14 particella 122 - foglio 14 particella 123 - foglio 14 particella 124 - foglio 14 particella 125 - foglio 14 particella 126 - foglio 14 particella 128 - foglio 14 particella 129

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 14 particella 134 - foglio 14 particella 135 - foglio 14 particella 136 - foglio 14 particella 137 - foglio 14 particella 138 - foglio 14 particella 139 - foglio 14 particella 140 - foglio 14 particella 141 - foglio 14 particella 142 - foglio 14 particella 143 - foglio 14 particella 144 - foglio 14 particella 145 - foglio 14 particella 146 - foglio 14 particella 147 - foglio 14 particella 148 - foglio 14 particella 149 - foglio 14 particella 151 - foglio 14 particella 152 - foglio 14 particella 153 - foglio 14 particella 154 - foglio 14 particella 155 - foglio 14 particella 156 - foglio 14 particella 157 - foglio 14 particella 158 - foglio 14 particella 159 - foglio 14 particella 160 - foglio 14 particella 161 - foglio 14 particella 162 - foglio 14 particella 163 - foglio 14 particella 164 - foglio 14 particella 165 - foglio 14 particella 166 - foglio 14 particella 167 - foglio 14 particella 168 - foglio 14 particella 169 - foglio 14 particella 170 - foglio 14 particella 171 - foglio 14 particella 172 - foglio 14 particella 173 - foglio 14 particella 174 - foglio 14 particella 175 - foglio 14 particella 176 - foglio 14 particella 177 - foglio 14 particella 178 - foglio 14 particella 179 - foglio 14 particella 180 - foglio 14 particella 181 - foglio 14 particella 182 - foglio 14 particella 183 - foglio 14 particella 184 - foglio 14 particella 185 - foglio 14 particella 186 - foglio 14 particella 187 - foglio 14 particella 188 - foglio 14 particella 189 - foglio 14 particella 190 - foglio 14 particella 191 - foglio 14 particella 192 - foglio 14 particella 193 - foglio 14 particella 194 - foglio 14 particella 195 - foglio 14 particella 196 - foglio 14 particella 197 - foglio 14 particella 198 - foglio 14 particella 199 - foglio 14 particella 200 - foglio 14 particella 201 - foglio 14 particella 202 - foglio 14 particella 203 - foglio 14 particella 204 - foglio 14 particella 205 - foglio 14 particella 206 - foglio 14 particella 207 - foglio 14 particella 208 - foglio 14 particella 209 - foglio 14 particella 210 - foglio 14 particella 211

Precedentemente:

Fg. 14 mapp. 113 prato Marc 1 – ha 5 are 94 ca 61

Derivante da:

frazionamento del 16/07/2004 protocollo n. mi0466046 in atti dal 16/07/2004 (n. 466046.1/2004)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 14 particella 8 - foglio 14 particella 9

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 14 particella 114 - foglio 14 particella 115 - foglio 14 particella 116 - foglio 14 particella 117 - foglio 14 particella 118 - foglio 14 particella 119 - foglio 14 particella 120 - foglio 14 particella 121 - foglio 14 particella 122 - foglio 14 particella 123 - foglio 14 particella 124 - foglio 14 particella 125 - foglio 14 particella 126 - foglio 14 particella 127 - foglio 14 particella 128 - foglio 14 particella 129

Precedentemente:

Fg. 14 mapp. 8 Prato Marc 1 – ha 9 are 12 ca 85

Derivante da

Tabella di variazione del 16/07/2004 protocollo n. MI0466046 in atti dal 6/07/2004 (n. 466046.1/2004)

comprende le particelle:12,22,23,28,29,37,38

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:



- foglio 14 particella 12 - foglio 14 particella 22 - foglio 14 particella 23 - foglio 14 particella 28 - foglio 14 particella 29 - foglio 14 particella 37 - foglio 14 particella 38  
 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
 - foglio 14 particella / - foglio 14 particella 108 - foglio 14 particella 109 - foglio 14 particella 110 - foglio 14 particella 111 - foglio 14 particella 112

Precedentemente:

Fg. 14 Mapp. 8 Prato Marc 1 – ha 5 are 02 ca 30

Derivante da:

frazionamento del 16/10/1975 in atti dal 29/02/1980 (n. 1079)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 14 particella 13

Precedentemente:

Fg. 14 mapp. 8 Prato Marc 1 – ha 9 are 24 ca 30

Derivante da Impianto meccanografico del 01.04.1963.

### **Coerenze del box:**

altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, area di manovra ente comune, altra unità immobiliare.

Salvo errori e come meglio in fatto.

### **Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- o Alla data del sopralluogo (30.06.2017) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 20-06-2008

*(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 2008 estratta dalla scrivente in data 31.05.2017, visura catastale storica e visura storica al catasto terreni del mapp. 150 elaborato planimetrico di dimostrazione dei subalterni in atti al NCEU dal 01.09.2008, estratto di mappa.)*

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

### **Caratteristiche zona:**

Buccinasco è un Comune che fa parte del parco Agricolo Sud Milano, posto a sud ovest di Milano da cui dista circa 10 km e confina con Milano, Corsico, Trezzano sul Naviglio, Zibido San Giacomo e Assago.

Posto nelle immediate vicinanze della autostrada A/7 dei Giovi Milano Genova e della tangenziale ovest di Milano.

L'edificio di cui fa parte il bene oggetto della presente, è costituito da un grande complesso condominiale composto da più edifici a destinazione residenziale con grandi spazi verdi, in zona residenziale al confine delle aree agricole, posto in Via Guido Rossa n. 28 a Buccinasco.

### **Area urbanistica:**

a traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

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

### **Principali collegamenti pubblici:**

Il Comune di Buccinasco è servito da tre linee interurbane gestite da ATM: Linea 321 - collegamento con il capolinea MM1 Bisceglie, Linea 351 - collegamento



con il capolinea MM2 Romolo, Linea 352 - collegamento con il capolinea MM2 Assago Forum

**Servizi offerti dalla zona:**

Scarsa è la presenza di servizi e attività commerciali nella microzona.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto 001 -box sub 89**

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 30.06.2017 alla presenza del custode nominato SIVAG nella persona del sig. Frisone e dell'esecutato Sig. \*\*\*\*\*.

La scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo il bene si è presentato utilizzato dagli esecutati e completamente ingombro di merci ed effetti personali

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione/comodato attivi per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati.

*(all. A: Verbale di sopralluogo, ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti)*

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla certificazione notarile al ventennio in atti (facente stato al 22.09.2016), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati, dall'acquisizione dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 27.09.2017 per immobili e nominativi con estrazione di note, ad integrazione e approfondimento, si riporta quanto segue:

**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/ provv. d'assegnazione casa coniugale:*

- **Trascrizione del 27/05/2014 ai nn. 32689/46712**, atto notaio Cesaro Adele in data 20/05/2014 rep. 2925/1303, a favore e carico degli esecutati, relativa a Costituzione di Fondo Patrimoniale ai sensi art. 167 cod. civ, destinando a fronte ai bisogni della famiglia, oltre ad altri, anche l'immobile in oggetto.

*(all. B1: nota di trascrizione estratta dalla scrivente e copia atto di costituzione di fondo patrimoniale reperita in Conservatoria)*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico, altre limitazioni d'uso*

/



**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- Annotazione ad iscrizione - in data 19.12.2008 ai nn. 198354/30276  
- Restrizione di beni relativa al Sub. 89:  
Formalità di riferimento: iscrizione numero di R.P. 3069 del 01/02/2008

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare -Tribunale di Milano del 08.07.2015 rep. 1851/15 **trascritto a Milano 2 il 22.09.2015 ai nn. 91825/59818** promosso da Condominio di Via Guido Rossa n. 28 Buccinasco c.f. 97502030154 a carico degli esecutati \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* gravante sulla piena proprietà dell' immobile in oggetto, correttamente identificato.

*Altre trascrizioni:*

/

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Effettuato dalla scrivente

*Misure Penali*

Nessuna dai RR.II

*(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e immobili – sintetici + note - aggiornata alla data del 27.09.2017)*

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

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio Studio BRUNO srl posizione debitoria per l' immobile in oggetto(Box sub 89), relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso e /o eventuali interventi di manutenzione straordinaria e indicazioni di eventuali altre posizioni di morosità.

Si riporta quanto comunicato via mail in data 12.09.2017 dall'amministratore relativamente al box sub 89 (interno 88), che allega estratto cnto del debito, dal quale pare evincersi quanto segue:

- gestione ordinaria consuntivo - 2016 Euro 92,17
- gestione ordinaria preventivo - 2017 Euro 145,22
- Conguaglio spese precedenti al 2016 Euro 1.115,16
- Millesimi di proprietà 1,55

L'amministratore riferisce che la società Finman spa (impresa costruttrice dello stabile fallita nel 2014) è debitrice verso il condominio per somme superiori a Euro 50.000,00 e che è stato concordato con AMIACQUE spa un piano di rientro per una cifra superiore a di Euro 15.000,00 a seguito di ingiunzione di pagamento per la fornitura di acqua potabile al condominio.

Si allega quanto ricevuto dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda; regolamento condominiale, estratti conti



(all. A.: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta con documentazione allegata: regolamento di condominio, estratti conti)

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /**

**Attestazione Prestazione Energetica:**

box: naturalmente esente dagli obblighi

**Avvertenze ulteriori:**

**5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalla certificazione notarile al ventennio in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 27.09.2017 ad integrazione e approfondimento con estrazione di note, si riporta quanto segue:

**6.1. Attuali proprietari:**

- Agli esecutati **\*\*\*\*\*** e **\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*** il bene, oltre ad altri, pervenne da **\*\*\*\*\*** con atto del 26/02/2009, rep 25883/9433 notaio Dario Cortucci in Milano, **trascritto a Milano 2 il 10/03/2009 ai nn. 26684/15945.**  
Prezzo convenuto Euro 20.000,00

Si rimanda al titolo allegato sotto B1 per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. B1: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso la conservatoria dei RRll e nota di trascrizione)

**6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):**

- a **\*\*\*\*\*** . l'area (allora identificata al fg. 14 mapp.li 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 22, 23, 24, 28, 29, 30, 37, 3 41 e al fg. 13 mapp.li 37, 176, 263, 297, 298, 394 e 395) su cui ha provveduto ad edificare gli edifici di cui è parte l'unità immobiliare staggita pervenne da **\*\*\*\*\*** con atto del 05/07/2004 rep. n. 9977/3839 notaio Dario Cortucci in Milano, **trascritto a Milano 2 il 08/07/2004 ai nn. 99533/50423;**
- A **\*\*\*\*\*** . l'ara pervenne con Atto di Assegnazione a Socio da **\*\*\*\*\*** atto del 28/06/1999 rep. 72269 notaio Carlo De Mojana di Cologna, **trascritto a Milano 2 il 05/07/1999 ai nn. 65640/45009**

Note: nel certificato notarile in atti si legge solamente che l'area in oggetto pervenne a PAPUA SRL per acquisto ultraventennale.





La scrivente pertanto ha provveduto a rinvenire nota di trascrizione del titolo, come segue:

- A \*\*\*\*\* l'area pervenne per acquisto ultraventennale dai sigg.ri \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con scrittura privata in autentica in data 10.06.1976 rep. 38973 notaio Pietro Guarna in Milano, **trascritta a Milano 2 in data 10.06.1976 ai nn. 24681/20556**

(allegate sotto B1: note di trascrizioni dei titoli reperite dalla scrivente)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di cui è parte il bene in oggetto, è stato edificato, posteriormente al 1 settembre 1967, in attuazione di convenzione edilizia - P.I.I. Programma Integrato di Intervento "via Guido Rossa – Via Roma" Lotto A6, in virtù dei seguenti titoli edilizi come rinvenuti dagli uffici preposti a seguito di istanza accesso atti edilizi, come segue:

- Denuncia di Inizio Attività presentata dalla società \*\*\*\*\* in data 17.12.2004 prot. 25371, P.E. 175/2004 (per costruzione di nuovo complesso residenziale composto da 3 edifici di 6 piani fuori terra e un piano interrato adibito a box e cantine) e successive varianti P.E. 89/07 del 25.05.2007 (per recupero dei sottotetti ai fini abitativi), P.E. 111/08 del 03.07.2008 (per modifica unità immobiliari e assetto distributivo interno/modifica dei prospetti) e P.E. 123/08 del 18.07.2008 (per spostamenti tavolati interni alloggi)
- Dichiarazione di fine lavori e collaudo finale del 08.08.2008 prot. 0015362
- Richiesta di rilascio abitabilità del 01/12/2008 prot. 20080022404
- Certificato di Agibilità per il Lotto 6 rilasciato in data 11/06/2009 prot. 10479, relativamente anche al box di cui in oggetto.

(allegati sotto C:istanza accesso atti, Dia e variante con tipi grafici significativi, dichiarazione fine lavori e Collaudo finale, richiesta di agibilità, Certificato di Agibilità)

### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

#### SUB. 89:

Alla data del sopralluogo, l'unità in oggetto è risultata corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi di cui sopra ed alla scheda catastale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Buccinasco, risulta azzonato in Ambito Residenziale consolidato – Bc ( Art. 27 NTA PdR)



### Descrizione di cui al punto A

#### BOX singolo SUB. 89

L'unità in oggetto è posta al piano primo interrato del complesso condominiale a destinazione residenziale e box composto da più fabbricati di sei piani fuori terra posti in lotto completamente recintato dotato di spazi verdi comuni.

L'unità che verrà valutata a corpo, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 14,50

(N.B.: superficie lorda commerciale calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998)

Identificata con il n. di interno 88

Ha pavimenti in battuto di cemento, soffitti costituiti dai pannelli prefabbricati in calcestruzzo portanti, saracinesca basculante in metallo di colore verde con sopraporta grigliato ad apertura elettrificata, dotato di luce elettrica.

In buone condizioni.

Lunghezza circa cm. 5.00, larghezza circa cm. 2,20, altezza netta di passaggio cm 2.18

Con accesso carraio dalla Via Guido Rossa tramite cancello elettrico a doppio battente e successiva rampa di discesa/salita.

L'accesso pedonale avviene da Via Guido Rossa 28 dal cancellino pedonale e successivamente attraverso l'atrio condominiale con ascensore e vano scala di collegamento al piano S1.

L'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione buono, così come il fabbricato nel suo insieme.

\*\*\*\*



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

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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

**8.2 Fonti di informazione:**

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona e nel medesimo complesso, Portale Aste tribunale di Milano per immobili nella zona; catasto di Milano; borsinoimmobiliare.it
- Osservatori del mercato:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2016 – zona Buccinasco Periferica/Alpini, Greppi, Rovido, Tangenziale

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria. (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione a carico dell'acquirente, e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:



**8.3 Valutazione corpi:****LOTTO 001: box**

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Box sub 89	14,50	A corpo	€ 20.000,00
<b>TOTALE</b>			€ 20.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 20.000,00
Valore corpo	€ 20.000,00
Valore accessori	€ 0,0
Valore complessivo intero	€ 20.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 20.000,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie commerciale Lorda circa</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore di fitto e quo4ta</b>
A: sub. 89	box	14,50	€ 20.000,00	<b>€ 20.000,00</b>

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

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- € 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	- € 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	- € 0,00
Spese condominiali insolute come ricevute dall'amministratore:	
- gestione ordinaria consuntivo -2016 Euro 92,17	
- gestione ordinaria preventivo -2017 Euro 145,22	- € 237,39
- Totale Euro 237,39	

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati



**8.5 Prezzo base d'asta del lotto 001**

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.

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 18.763,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":** **arrotondati**  
**€ 18.500,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" € 14.800,00

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

Con osservanza  
Milano, 10.10. 2017

l'Esperto nominato  
**arch. Barbara Marchesi**

*Si allegano i seguenti documenti:*

**Allegato A**

- Verbale di sopralluogo; ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti; mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta con documentazione e regolamento di condominio.

**Allegato B**

- Nota di trascrizione del pignoramento;  
- ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e immobili  
- sintetici + note - aggiornata alla data del 27.09.2017;

**Allegato B1**

Copia conforme Atto di provenienza con nota di trascrizione; copia conforme atto di fondo patrimoniale con nota di trascrizione

**Allegato C**

- Visure, schede catastali, elaborato planimetrico di dimostrazione dei subalterni ed estratto di mappa;  
- istanza accesso atti, Dia e varianti con tipi grafici significativi, dichiarazione fine lavori, richiesta di agibilità, Certificato di agibilità.

**Allegato D**

- Rilievo fotografico

Invio perizia alle parti

