

## TRIBUNALE DI MILANO

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Banca di Piacenza Soc. Coop. per Azioni  
contro: ██████████

**R.G.E. n.° 78/2015**

**Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni**  
**Custode giudiziario: Avv. C. Daffan**

### VALUTAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

**Perito Estimatore: Arch. Maria Luisa MARZORATI**  
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.° 7199  
Albo del Tribunale n.° 10519  
C.F. MRZMLS66H60F205E – P.IVA n. 03618380962  
Via Cusani n.10 – 20121 Milano  
Telefono 02.878225 – Fax 02.8052469  
e-mail: [archmarzorati@tiscali.it](mailto:archmarzorati@tiscali.it) pec: [marzorati.7199@oamilano.it](mailto:marzorati.7199@oamilano.it)

Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni  
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.° 78/2015**

**Beni immobili siti in :**

**Lotto 1:** Cambiagio, box in Via Monte Bianco n.°9, ( Foglio 5, mapp 163, sub 19 )  
catastalmente descritto in Via Grigna n.18

**Lotto 2:** Pozzuolo Martesana, frazione Trecella, appartamento, box doppio e area cortilizia  
in Via Pio XII n.°37 ( Foglio 4, mapp 183, sub 702; Foglio 4, mapp 338, sub 702 e Foglio 4,  
mapp 339 )

**LOTTO 1**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

**N.B. Si segnala che catastalmente l'immobile è indicato in Via Grigna 18, ma a seguito di sopralluogo l'immobile risulta in Via Monte Bianco n.° 9, come indicato nell'Atto di Provenienza e confermato dall'Estratto di mappa.**

**a. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo a corpo:

Autorimessa ( C/6 ) sita in Cambiagio , Via Monte Bianco n.°9, piano seminterrato

L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva di 15 mq.

Quota e tipologia del diritto:

piena proprietà per l'intero a:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted], residente a [redacted]  
[redacted], c.fisc. [redacted];

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cambiagio,  
come segue: Foglio 5, mappale 163, sub. 19, cat. C/6, rendita €. 37,18

Confini in contorno da nord in senso orario:

diversa proprietà, cortile comune, altra proprietà su due lati.

**b. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA E DEL BENE:**

Caratteristiche della zona: la Via Monte Bianco è situata nella parte centrale del Comune di Cambiagio.

Servizi offerti dalla zona: la zona è provvista nelle immediate vicinanze di servizi di urbanizzazione secondaria: scuole, chiese, negozi di alimentari e altri servizi.

Buona la possibilità di parcheggio pubblico.

Collegamenti pubblici nella zona: nessuno nelle vicinanze

Attrazioni storiche e architettoniche: nessuna.

**c. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo dall'esterno, effettuato in data 16 maggio 2017, in presenza del Dott. C. Daffan, quale custode giudiziario, l'immobile risulta libero.

Si indicherà comunque il valore dell'immobile sia libero che occupato.

**d. ESISTENZA DI FORMALITA' , VINCOLI O ONERI , ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni d'uso: nessuna

**e. ESISTENZA DI FORMALITA' , VINCOLI O ONERI , CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

- **Ipoteca giudiziale:** iscritta a Milano 2 in data 9 giugno 2011, ai nn° 64766/14663 a favore Barrasso Mariacristina nata a Monza il 29 agosto 1968 e contro [redacted] sopra citato per complessivi €. 250.000 oltre interessi e spese gravante sull'intero del box oggetto della presente relazione;

- **Pignoramento:** trascritto a Milano 2 in data 26 gennaio 2015 ai nn° 6033/4225 a favore di Banca di Piacenza Soc. Coop. per Azioni sede a Piacenza c.fisc. 00144060332 e contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted], residente a [redacted] [redacted], c.fisc. [redacted] gravante sulla quota dell'intero della piena proprietà del box descritto.

Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni  
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.° 78/2015**

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuno.

**f. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE:**

Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità

Conformità catastale: **è accertata la regolarità catastale del box.**

La disposizione del locale corrisponde alla planimetria catastale allegata.

Per l'unità immobiliare in oggetto si attesta che le opere di costruzione della porzione di immobile, nonché le opere di costruzione della casa di cui la stessa fa parte, vennero edificate in base a licenza n.° 77/68 del 31/08/1968 e variante n.° 41/70 del 26.09.1970.

La licenza di abitabilità non è stata rinvenuta presso il Comune.

**g. ATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

Non necessario.

**h. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA:**

Da controllo presso l'amministrazione condominiale: Amministratore Condomini di Villa Dott. Emiliano, Via Milano 8/B, 20060 Gessate, [info@amministrazionevilla.it](mailto:info@amministrazionevilla.it)

a) Spese da consuntivo Gestione 2015/2016 €. 30,37

Spese da preventivo Gestione 2016/2017 €. 57,07

Per un totale dei due anni : **€. 87,44.**

b) eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e negli anni precedenti:nessune ( vedi allegato – Spese condominiali )

Descrizione del box:

Il box fa parte del piano seminterrato del condominio in Via Monte Bianco n.° 9.

L'accesso è dalla Via Monte Bianco attraverso una comoda rampa in discesa fino al piano seminterrato.

Il box è singolo, ha dimensioni ridotte, è adatto al parcheggio di piccole automobili utilitarie per la difficoltà di far manovra all'interno dello stesso.

Altezza interna h. 230 cm.

Serranda esterna basculante con apertura manuale.

Buono stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:

*Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni pieni e c.a.

*Solai (struttura):* tipologia: travi in c.a.

condizioni: non rilevate

*Muratura perimetrale:* tipologia: mattoni pieni e c.a.

rivestimento: intonaco

condizioni: buone

*Copertura*

*(struttura e rivestimento):* tipologia: non rilevata

condizioni: non rilevata

Vedi fotografie allegate.

Consistenza analitica e valutazione

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coeff.	Sup. comm.	Val. a corpo	Valore intero
S1	box	15,00	1,00	15,00	11.000	11.000
	<b>totale</b>	<b>15,00</b>		<b>15,00</b>	<b>11.000</b>	<b>11.000</b>

N.B. La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. Eventuali balconi o cantine sono calcolati per 1/4 della superficie effettiva.

Valutazione complessiva del bene:

Criterio di stima: la stima si basa sulla media delle quotazioni di mercato correnti desunte da indagini presso le più importanti agenzie immobiliari della zona interessata, dalle quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate e dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" della TeMA n. 50 – 2° semestre 2016, pubblicati nel mese di marzo 2017.

Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni  
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.° 78/2015**

Ottenuta poi una quotazione di massima sono state considerate le effettive condizioni dell'immobile in relazione allo stato di diritto, di conservazione, alla qualità ed ubicazione. Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale del bene immobile in **€. 11.000** a corpo.

Fonti di informazioni:

- Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni Immobiliari - 2° semestre 2016 - Comune di Cambiagio - Fascia/zona: Centrale - Destinazione residenziale, Abitazioni civili, Stato conservativo Normale, box € 850/1000 / mq.
- Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia, pubblicati nel mese di marzo 2017, numero 50, Comune di Cambiagio, n.° 72 Comune non rilevato.
- Agenzie immobiliari: appartamenti consimili per destinazione, posizione ma non per condizioni manutentive – € 10.000/14.000 a corpo

Valutazione commerciale:

	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Box al piano S1	mq. 15	€. 11.000	€. 11.000
<b>Totale</b>			<b>€. 11.000</b>	<b>€. 11.000</b>

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **- €. 550**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno

Spese condominiali degli ultimi due anni: **- €. 87,44**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico della procedura: gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agenzia del Territorio. Considerate le formalità gravanti sul bene, il costo complessivo per la cancellazione a carico della procedura è il seguente: cancellazione ipoteca giudiziale 0,50% sul valore dell'ipoteca + 94 €, più cancellazione del pignoramento € 294.

Immobile		
Box al piano S1	Valore medio ponderale	€. 11.000
	Abbattimento forfettario 5%	€. 550
	Eventuali spese condominiali arretrate	€. 87,44
	<b>Totale</b>	<b>€. 10.362,56</b>

Valore finale del bene:

Prezzo base d'asta del lotto:

**Libero:**

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 10.362,56
- Valore arrotondato **€ 10.300**

**Occupato:**

- Valore dell'immobile (- 10%) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 9.270
- Valore arrotondato € 9.300

i- motivato parere sulla comoda divisibilità del bene:

da sopralluogo eseguito, considerando un unico accesso presente all'unità abitativa e impiantistica generale, si dichiara che allo stato attuale **l'unità immobiliare non è comodamente divisibile.**

Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni  
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.° 78/2015**

**LOTTO 2**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

**Osservazioni:** si fa presente che l'ipoteca volontaria sugli immobili di seguito indicati, iscritta il 19 gennaio 2010, ha colpito la piena proprietà degli immobili, successivamente il 9 febbraio 2011 il signor [REDACTED] ha venduto l'usufrutto su tali immobili alla signora [REDACTED]. Il pignoramento ha colpito solo la nuda proprietà dell'appartamento e dell'area cortilizia.

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

Identificativo a corpo:

In Comune di Pozzuolo Martesana, Frazione Trecella, Via Pio XII n.° 37 appartamento al primo piano composto da: soggiorno, cucina, due ripostigli, disimpegno, due bagni, tre camere, terrazzo e balcone con annessa cantina al piano seminterrato oltre ad autorimessa con annessa area cortilizia al piano terra, il tutto censito Catasto del Comune di Pozzuolo Martesana come segue:

Foglio 4, mapp. 183, sub. 702, piano 1-S1, cat A/2, classe 2, vani 7,5, rendita €. 464,81

Foglio 4, mapp. 338, sub 702, piano T, cat C/6, classe 3, mq 32, rendita €. 122,30

Foglio 4, mapp. 339, piano T, cat T, mq 44, area urbana senza rendita. ( quota di 1/3 )

Gli immobili ( appartamento + box doppio ) sviluppano una superficie complessiva reale di 242 mq. ( vedi tabella seguente).

Quota e tipologia del diritto:

- nuda proprietà per l'intero a:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente a [REDACTED], c.fisc. [REDACTED] ( usufrutto a [REDACTED] nata a [REDACTED] );

per l'appartamento ( Foglio 4, mapp. 183, sub. 702, piano 1-S1, cat A/2 ) e il box ( Foglio 4, mapp. 338, sub 702, piano T, cat C/6 )

- 1/3 della nuda proprietà a:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente a [REDACTED], c.fisc. [REDACTED] ( usufrutto a [REDACTED] nata a [REDACTED] );

per l'annessa area cortilizia. ( Foglio 4, mapp. 339, piano T, cat T, mq 44 )

Confini dell'appartamento da nord in senso orario: corte comune, vano scale, giardino comune, proprietà di terzi su due lati;

Confini della cantina da nord in senso orario: vano scale, cortile comune, proprietà di terzi, e passaggio comune.

Confini dell'autorimessa e dell'area pertinenziale da nord in senso orario: mapp 336, mapp 339, mapp 340, mapp 341, proprietà di terzi, mapp 30, e mapp 282.

**b. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA E DEL BENE:**

Caratteristiche della zona: la Via Pio XII è situata nella frazione Trecella di Pozzuolo Martesana.

Servizi offerti dalla zona: la zona è provvista nelle immediate vicinanze di servizi di urbanizzazione secondaria: chiesa, piccoli negozi di alimentari e altri servizi.

Buona la possibilità di parcheggio pubblico.

Collegamenti pubblici nella zona: treno da Milano Centrale o Milano Porta Vittoria.

Attrazioni storiche e architettoniche: nessuna.

**c. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 16 maggio 2017, in presenza dell' Avv. Carlo Daffan, quale custode giudiziario, e del sig. [REDACTED], ospite della signora [REDACTED], usufruttuaria, si dichiara che attualmente gli immobili sono occupati dalla signora [REDACTED].

Pertanto gli immobili risultano occupati con titolo.

Verrà indicato il valore degli immobili per l'intero della piena proprietà e per la nuda proprietà.

Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni  
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.° 78/2015**

**d. ESISTENZA DI FORMALITA' , VINCOLI O ONERI , ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

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

- **Costituzione di vincolo di asservimento urbanistico:** trascritto a Milano 2 in data 23 aprile 1999, ai nn.° 37587/26279 a favore del Comune di Pozzuolo Martesana e contro [REDACTED] per la quota di 2/8 della piena proprietà dell'area corilizia descritta al Foglio 4 part. 339.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni d'uso: nessuna

**e. ESISTENZA DI FORMALITA' , VINCOLI O ONERI , CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

- **Ipoteca volontaria:** iscritta a Milano 2 in data 19 gennaio 2010, ai nn.° 5226/1231 per complessivi €. 170.000 a garanzia di un mutuo fondiario di €. 100.000 a favore di Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. per Azioni S.p.A. con sede in Sondrio c. fisc. 00053810149 e contro [REDACTED] sopra citato gravante sulla quota dell'intero dell'appartamento e del box.

- **Ipoteca giudiziale:** iscritta a Milano 2 in data 18 maggio 2011, ai nn° 56062/12552 a favore Barrasso Mariacristina nata a Monza il 29 agosto 1968 e contro [REDACTED] sopra citato per complessivi €. 250.000 oltre interessi e spese gravante sull'intero dell'appartamento e del box oggetto della presente relazione;

- **Pignoramento:** trascritto a Milano 2 in data 26 gennaio 2015 ai nn° 6033/4225 a favore di Banca di Piacenza Soc. Coop. per Azioni sede a Piacenza c.fisc. 00144060332 e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente [REDACTED] [REDACTED], c.fisc. [REDACTED] gravante sulla quota dell'intero della nuda proprietà dell'appartamento, sulla quota della piena proprietà del box e per 1/3 della nuda proprietà dell'area cortilizia.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuno.

**f. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE:**

Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità

Conformità catastale: **è accertata la regolarità catastale dell'appartamento, del box doppio e dell'area cortilizia.**

La disposizione dei locali corrisponde alla planimetria catastale allegata.

Per l'unità immobiliare in oggetto si attesta che le opere di costruzione della porzione di immobile, nonché le opere di costruzione della casa di cui la stessa fa parte, vennero iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, e che successivamente sono state eseguite le opere autorizzate con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Pozzuolo Martesana in data 9 luglio 1987 n. 28/87; Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Pozzuolo Martesana in data 26 marzo 2001 pratica edilizia n.143/2000;

Licenza d'abitabilità di edificio rilasciata dal Comune di Pozzuolo Martesana in data 23 novembre 2001 pratica edilizia n. 143/2000.

**g. ATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

Non prodotto.

**h. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA:**

L'edificio del quale fanno parte gli immobili non è un condominio, pertanto non risultano spese condominiali insolute.

Descrizione dell'appartamento:

L'appartamento, posto al piano 1° senza ascensore, è composto da un soggiorno doppio, una cucina d'angolo con terrazzo, tre camere di cui una con balcone, due bagni, due ripostigli. Di pertinenza una cantina con finestra al piano seminterrato.

L'edificio è una casa di abitazione civile in bono stato di conservazione di tre piani fuori terra con un ingresso carraio e uno pedonale dalla Via Pio XII.

L'appartamento posto al 1° piano ha quadruplo affaccio su tutto il piano dell'edificio.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva di 208 mq ( dei quali 169 mq di superficie coperta, 19 mq di terrazzo e balcone e 20 mq circa di cantina ).

Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni  
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.° 78/2015**

Altezza dei locali : 300 cm. Altezza della cantina: 245 cm.

Stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento: ottimo al momento del sopralluogo. Vedi fotografie allegate

La cantina misura 20 mq, ha accesso direttamente dal vano scale ed è dotata di una finestra sul lato est. Pavimento e rivestimento parziale in piastrelle di ceramica.

Caratteristiche descrittive:

*Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni pieni e c.a.

*Solai (struttura):* tipologia: travi in c.a.

condizioni: non rilevate

*Muratura perimetrale:* tipologia: mattoni pieni e c.a.

rivestimento: intonaco

condizioni: buone

*Copertura*

*(struttura e rivestimento):* tipologia: non rilevata

condizioni: non rilevata

*Infissi interni:* tipologia: ante a battente in legno tamburato

condizioni: ottime

*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente in legno e pvc, vetri doppi

condizioni: ottime

protezioni esterne: tapparelle in plastica

*Plafoni:* intonaco tinteggiato di bianco

*Pareti (interne):* forati da 8 cm con intonaco colorato in tinte diverse

*Rivestimento:* bagni: piastrelle in ceramica

cucina: piastrelle in ceramica su parete attrezzata

piastrelle di ceramica in tutto l'appartamento

*Pavimenti :* porta in legno, blindata

*Portoncino d' ingresso:* non rilevata, antenna privata

*Antenna collettiva:* tipologia: non rilevato

*Antifurto:* alimentazione: gas metano per cucina;

condizioni: funzionante

certificazioni: non presenti

*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione 220V

condizioni: ottime

certificazioni: non presenti

*Fognatura (impianto):* tipologia: non rilevata

fognatura: comunale.

condizioni: non ispezionata

*Telefonico (impianto):* tipologia: non rilevata

*Citofonico (impianto):* tipologia: tradizionale

condizioni: funzionante

*Idrico (impianto):* alimentazione: acquedotto comunale;

condizioni : funzionante

certificazioni: non presenti

Bagno principale: vasca da bagno, lavabo, water e bidet;

bagno di servizio: doccia, lavabo, water e bidet

*Termico (impianto):* tipologia: riscaldamento autonomo con caldaia a metano

condizioni: funzionante

certificazioni: non fornite

*Ascensore(impianto):* assente

*Condizionamento:* non rilevato

Non si ha notizia della Conformità degli impianti ( impianto elettrico e della caldaia a gas ) e manutenzione degli stessi.

Descrizione del box doppio: il box è posto all'interno del cortile comune, con accesso carraio dalla Via Pio XII. Ottima manovrabilità di accesso.

Il pavimento è in piastrelle in gres; l' ingresso è attraverso una serranda basculante automatizzata a scorrimento orizzontale sul soffitto; è presente un rubinetto dell'acqua esterno e luci e prese elettriche.

Altezza interna : 226 cm. Consistenza mq. 34 circa.

Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni  
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.° 78/2015**

Antistante l'ingresso c'è una tettoia prefabbricata che viene considerata elemento di arredo e non elemento fisso tale da richiedere provvedimenti amministrativi.

Sul retro del box vi è un'area a verde trattata a prato di 50 mq. circa.

Vedi foto allegate e planimetria catastale.

Stato di conservazione e manutenzione del box doppio: ottimo al momento del sopralluogo.

Descrizione dell'area cortilizia: la porzione di area cortilizia serve da accesso al box doppio, è un'area pavimentata per il passaggio delle auto, ha forma trapezoidale e consistenza di 44 mq circa. Vedi planimetria catastale allegata.

Stato di conservazione manutenzione : ottimo.

Consistenza analitica e valutazione

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coeff.	Sup. comm.	Valore al mq	Valore intero
1°	residenza	169,00	1,00	169,00	1.600	270.400
1°	balconi	19,00	0,25	4,75	1.600	7.600
S1	cantina	20,00	0,25	5,00	1.600	8.000
	<b>totale app.</b>	<b>208,00</b>		<b>178,75</b>	<b>1.600</b>	<b>286.000</b>
terra	box doppio	34,00		34,00	a corpo	30.000
terra	area cort.	44,00		44,00	6,21	273
	<b>totale</b>					<b>316.273</b>

N.B. La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. Eventuali balconi o cantine sono calcolati per 1/4 della superficie effettiva, il box è calcolato a corpo, l'area cortilizia è stata calcolata come area a prato.

Valutazione complessiva degli immobili:

Criterio di stima: la stima si basa sulla media delle quotazioni di mercato correnti desunte da indagini presso le più importanti agenzie immobiliari della zona interessata, dalle quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate e dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" della TeMA n. 50 – 2° semestre 2016, pubblicati in marzo 2017.

Ottenuta poi una quotazione di massima sono state considerate le effettive condizioni dell'immobile in relazione allo stato di diritto, di conservazione, alla qualità ed ubicazione.

Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale del bene immobile in **€. 1.600 /mq.**

Fonti di informazioni:

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni Immobiliari – 2° semestre 2016 - Comune di Pozzuolo Martesana – Fascia/zona: Suburbana/ frazione Trecella - Destinazione: residenziale, Abitazioni civili , Stato conservativo Ottimo: € 1.500/1.800/mq.
- Rilevazione prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia, pubblicati nel mese di marzo 2017, numero 50, Comune di Pozzuolo Martesana, zona periferia – Appartamenti recenti ( entro 30 anni ) € . 1.150/1.700.
- Agenzie immobiliari: appartamenti consimili per destinazione, posizione ma non per condizioni manutentive – € . 1.200/1.600.
- Per l'area a prato: Annuario Statistico Regionale della Lombardia, valori medi dei terreni agricoli in Provincia di Milano, Regione Agraria , Pianura di Milano, anno 2017, € . 6,21 al mq per l'area a prato.





**RAPPORTO DI STIMA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.° 78/2015**

Valutazione commerciale:

La signora Ciceri Flavia Edvige è nata a Seriate ( Bg ) il 21 marzo 1965 ( età usufruttuaria al momento della perizia 52 anni: valore usufrutto 70%, valore nuda proprietà 30% )

	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 70% ( usufrutto )	Valore diritto e quota 30% (nuda proprietà)
<b>A</b>	Appartamento piano 1°-S1	mq. 178,75	€ 286.000	€ 200.200	€ 85.800
<b>B</b>	Box doppio	mq. 34	€ 30.000	€ 21.000	€ 9.000
<b>C</b>	Area cortilizia ( quota 1/3 )	mq. 44	€ 273 1/3 = € 91	€ 63,7	€ 27,3
	<b>totale</b>		<b>€ 316.091</b>	<b>€ 221.263,7</b>	<b>€ 94.827,3</b>

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

piena proprietà: - € 15.804,55 , nuda proprietà: € 4.741,3

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno

Spese condominiali degli ultimi due anni: nessuna

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico della procedura: gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agenzia del Territorio. Considerate le formalità gravanti sul bene, il costo complessivo per la cancellazione a carico della procedura è il seguente: cancellazione ipoteca giudiziale 0,50% sul valore dell'ipoteca + 94 €; cancellazione pignoramento € 294 ; cancellazione ipoteca volontaria € 35.

**Piena Proprietà**

Immobile		
Appartamento al piano 1° con cantina, box doppio più 1/3 area cortilizia	Valore medio ponderale	€ 316.091
	Abbattimento forfettario 5%	€ 15.804,55
	Spese condominiali arretrate	€ 0
	<b>Totale</b>	<b>€ 300.286,45</b>

**Nuda proprietà**

Immobile		
Appartamento al piano 1° con cantina, box doppio più 1/3 area cortilizia	Valore medio ponderale	€ 94.827,3
	Abbattimento forfettario 5%	€ 4.741,3
	Spese condominiali arretrate	€ 0
	<b>Totale</b>	<b>€ 90.086</b>

Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni  
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.° 78/2015**

Valore finale dei beni:

Prezzo base d'asta del lotto:

**Piena proprietà:**

- Valore degli immobili  
al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano € 300.286,45
- Valore arrotondato € **300.300**

**Nuda proprietà:**

- Valore degli immobili  
al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano € 90.086
- Valore arrotondato € **90.000**

i- motivato parere sulla comoda divisibilità del bene:

da sopralluogo eseguito, considerando un unico accesso presente all'unità abitativa e impiantistica generale, si dichiara che allo stato attuale **l'unità immobiliare non è comodamente divisibile.**

Confidando di aver assolto l'incarico affidatomi, trasmetto alla cancelleria mediante invio telematico la presente relazione, oltre agli allegati, separati su file in formato pdf; trasmetto altresì copia della stessa al debitore esecutato e alle parti intervenute attraverso posta elettronica o posta ordinaria/ raccomandata.

13 giugno 2017

Il perito

Arch. Maria Luisa Marzorati

Allegati:

Lotto 1: Box in Cambiagio

1. Titolo di provenienza
2. Visura catastale storica
3. Estratto di mappa, scala 1:1000
4. Planimetria catastale, scala 1: 200
5. Fotografie dell'immobile alla data del sopralluogo
6. Spese condominiali

Lotto 2: Appartamento, box doppio e area cortilizia in Pozzuolo Martesana

7. Titolo di provenienza
8. Visure catastali storiche
9. Estratto di mappa, scala 1:1000
10. Planimetria catastale dell'appartamento, scala 1: 200
11. Planimetria catastale del box doppio, scala 1: 200
12. Fotografie degli immobili alla data del sopralluogo

Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni  
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



