

Tribunale di Milano**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80****ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 1882/2017**Giudice dell'esecuzione: **DOTT. SSA SIMONA CATERBI**Promossa da: **BANCO BPM S.P.A.** (Avv.to ANDREOTTI ADRIANA)Debitore: XXXXXXXXXX

Creditori intervenuti: -

Custode giudiziario dei beni pignorati in sostituzione del debitore: Avv.to **MUSCATELLA KATIA**
studio Via della Guastalla n. 1, 20122 MilanoData udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **28/06/2018 ore 10.20****RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE
RIEPILOGO****LOTTO 001** composto da:

- **APPARTAMENTO - VIA VERGA N. 2**
- Unità immobiliare ubicata nel comune **TREZZANO ROSA (MI)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **2**, Mappale **294**, Sub **711**, Piano **1-S1**,
Categoria **(A/3)** Classe **6** Consistenza **5 vani**.

VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE SUL MERCATO- LOTTO 001: € . 79.000,00**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato) € 71.000,00**Valore di vendita del lotto nello stato di **"libero"****PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 € 57.000,00**Valore di vendita del lotto nello stato di **"occupato"****STATO IMMOBILE LOTTO 001: OCCUPATO**

INDICE

1. VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA/ IDONEITA' DEI DOCUMENTI AGLI ATTI

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

2.1 Conformità catastale

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE

4. STATO DI POSSESSO

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico

5.1.4 Altre limitazioni d'uso

5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni

5.2.2 Pignoramenti

5.2.3 Altre trascrizioni

5.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

8. PRATICHE EDILIZIE

8.1 Conformità edilizia

8.2 Conformità urbanistica

9. DESCRIZIONE DEL LOTTO

9.1 Descrizione del complesso condominiale

9.2 Descrizione dell'unità immobiliare

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1 Criterio di stima

10.2 Fonti di informazione

10.3 Valutazione

10.4 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

10.5 Valutazione del lotto

10.6 Giudizio di comoda divisibilità

10.7 Adeguamenti e correzioni della stima

10.8 Prezzo base d'asta

11 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 001

Bene oggetto di stima sito in
VIA VERGA N. 2
TREZZANO ROSA (MI)

1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA/IDONEITA' DEI DOCUMENTI AGLI ATTI

Esaminata la documentazione agli atti 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

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 001: APPARTAMENTO sito in via **VERGA 2 – TREZZANO ROSA (MI)**

immobile facente parte di un complesso condominiale.

Il pignoramento grava sull'intera quota di proprietà del bene pari a 1/1

Immobile identificato al catasto Fabbricati: Foglio 2, Mappale 294, Sub 711, Piano 1-S1,
categoria **(A/3)**, classe **6**, consistenza **5 vani**, rendita **€ 253,06**

Intestatari attali a catasto:

[REDACTED]

(per la quota di 1/1 del bene)

Situazione dell'immobile a catasto dati derivanti da:

Variazione del **09/11/2015** – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Variazione del **05/01/2007** – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Variazione del **05/01/2006** – FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE

Immobili soppressi, originari del precedente Foglio 2, Mappale 294, Sub 107 e 702, unità immobiliari sopresse in data 05/01/2006 che hanno dato origine all'attuale sub. 711.

sub 107) Immobile identificato catastalmente al foglio 2 mappale 294 subalterno 107 categoria A/3 classe 6 Vani 4

sub 702) Immobile identificato catastalmente al foglio 2 mappale 294 subalterno 702 categoria A/3 classe 6 Vani 1

Coerenze:

- **L'immobile** risulta confinante, da nord in senso orario, con: proprietà di terzi - parti comuni vano scale, su pubblica via Diaz, ancora pubblica via Verga, proprietà di terzi - parti comuni vano ascensore.

Il locale cantinato risulta confinante, da nord in senso orario, con: terrapieno^{pag. 3} cortile comune, proprietà di terzi, parti comuni (corridoio cantine), ancora proprietà di terzi.

Il prescritto sopralluogo interno all'unità immobiliare oggetto di pignoramento per la prendere visione dello stato dell'immobile e rilevare la sua consistenza al fine della redazione della perizia di stima è stato effettuato il giorno **30/01/2018** in presenza dell'**esecutato** e del custode giudiziario **avv. Muscatella Katia**.

Nel corso del sopralluogo sono stati inoltre eseguiti il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

Il bene oggetto di pignoramento è stato correttamente individuato.

2.1 Conformità catastale:

Si dichiara la **non conformità catastale** di quanto ispezionato. In base alla piantina catastale, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, nel corso del sopralluogo **sono** stati rilevati dei cambiamenti nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali o sono avvenute variazioni di destinazione d'uso.

Nello specifico: è stato ampliato il corridoio eliminando delle tramezzature e relativa porta nel corridoio (disimpegno di accesso alla seconda camera)

La conformità catastale verrà ripristinata tramite la presentazione di pratica Docfa per aggiornamento planimetria catastale presso l'Agenzia del territorio.

I costi tecnici per l'esecuzione della pratica di regolarizzazione e il pagamento dei tributi catastali sono quantificabili in € 400,00.

Vedere anche punto 8.1 Conformità edilizia della presente relazione.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Descrizione dell'unità immobiliare: appartamento composto da due locali più servizi posto al piano terreno e primo (duplex), di un complesso condominiale.

Stato dell'immobile: immobile in buono stato di manutenzione, buono lo stato del fabbricato ed il contesto in cui è inserito.

Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -.

Caratteristiche della zona: residenziale a traffico locale

Trezzano Rosa è un comune italiano di 5.172 abitanti della città metropolitana di Milano, in Lombardia. Con i suoi oltre 1.500 abitanti per chilometro quadrato, Trezzano Rosa, è il comune più densamente popolato di tutto il Martesana-Adda.

Storicamente parte integrante della Brianza, Trezzano Rosa fa parte del territorio della Martesana-Adda.

Comuni confinanti Roncello (MB), Busnago (MB), Grezzago, Pozzo d'Adda, Basiglio

Trezzano Rosa



Posizione del comune di Trezzano Rosa rispetto alla città metropolitana di Milano
Distanza circa 45 km tramite A/4/E64

4. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo **30/01/2018** l'immobile è risultato essere **ABITATO da persone terze estranee alla procedura** (alla data del sopralluogo non presenti).

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

Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo Serie 3T N. 3558 stipulato il 18/11/2014 e registrato il 19/11/2014 presso l'Agenzia delle Entrate di Vimercate.

Dati del contratto:

Durata dal **01/01/2015 al 31/12/2022**

Corrispettivo annuo: **€. 1.000,00**

Contratto oggetto di proroga fino al **31/12/2030**

immobile sito in Trezzano Rosa (MI) Via Verga 5 identificato catastalmente al **Foglio 2, Mappale 294, Sub 711.**

Nota: l'immobile è identificato correttamente relativamente agli estremi catastali mentre è riportato il civico n. 5 invece che il civico n. 2.

Contratto regolarmente registrato ed opponibile alla procedura in quanto redatto in data **19/11/2014**, data precedente alla data di trascrizione del pignoramento **08/08/2017**.

Il contratto di locazione [redacted] (conduttore) [redacted] e [redacted] (locatore con diritto di subaffitto a terzi) [redacted].

Contratto con pagamento totale anticipato dei primi 8 anni

Contratto con rinnovo automatico per un altro periodo alle medesime condizioni, se una delle parti darà disdetta alla conto parte con preavviso di 12 mesi prima della scadenza e detta disdetta si accetta anche con semplice lettera e senza l'invio della raccomandata, previo firma di ricevuta.

Contratto di locazione ad uso abitativo allegato alla presente relazione

A norma dell'art. 2643 n. 8 c.c., ogni contratto di locazione di beni immobili di durata superiore ai nove anni, deve essere trascritto, oltretutto deve esserne data nota nei registri immobiliari tenuti presso la conservatoria territorialmente competente.

Il presente contratto di locazione ultranovennale è stato trascritto il 02/04/2015 presso i pubblici registri immobiliari di Milano 2 - Registro Particolare 20173 Registro Generale 30104 Pubblico ufficiale Villa Roberto Repertorio 93420/34698 del 23/03/2015. (Nota di trascrizione contratti di locazione ultranovennale allegata alla presente)

Vista la particolarità del contratto di locazione non diretto ma con ditta che si occupa di locazioni, la durata del contratto non standard ed il pagamento dei canoni anticipato il perito non ha fonti d'informazione per dare un giudizio di congruità del canone richiesto nel presente contratto di locazione.

L'unità immobiliare in esame è pertanto da considerarsi: **OCCUPATA**

Nella presente relazione, come richiesto dal quesito, verranno comunque indicati i valori del bene sia libero sia occupato.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 5.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
 5.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
 5.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
 5.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

5.2.1 Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE del 03/06/2004** - Registro Particolare 18365 Registro Generale 78759 Pubblico ufficiale BONICORI ALBERTO Repertorio 12508 del 28/05/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

5.2.2 Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE del 08/08/2017** -Registro Particolare 66447 Registro Generale 103362. Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 30188 del 25/07/2017
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

5.2.3 Altre trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE del 02/04/2015** -Registro Particolare 20173 Registro Generale 30104. Pubblico ufficiale VILLA ALBERTO Repertorio 93420/34698 del 23/03/2015
 ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE a favore di [REDACTED]

5.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna, da ispezione ipotecaria attuale in data **13/12/2018** sul bene non sono emerse nuove formalità post pignoramento.

Si allega alla presente elenco sintetico delle formalità presenti sull'immobile

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALE PROPRIETARIO:

Immobile identificato catastalmente al foglio 2 mappale 294 subalterno 107 categoria A/3 classe 6 Vani 4 in forza di Atto di compravendita a rogito del notaio LUCIANO AMATO in data 20/09/1990, repertorio n. 53258/5210.

TRASCRIZIONE A MILANO 2 in data 04/10/1990 - Registro Generale n. 75225 Registro Particolare n. 53796.

E

Immobile identificato catastalmente al foglio 2 mappale 294 subalterno 702 categoria A/3 classe 6 Vani 1 in forza di Atto di compravendita a rogito del notaio MATTARELLA GIOVANNI BATTISTA in data 15/01/1997, repertorio n. 27656.

TRASCRIZIONE A MILANO 2 in data 07/02/1997 - Registro Generale n. 63962 Registro Particolare n. 38550.

ATTUALMENTE COSTITUENTI UN UNICO APPARTAMENTO Immobile identificato al catasto Fabbricati: Foglio 2, Mappale 294, Sub 711

Si allega i presenti atti di compravendita e le relative note di trascrizione

PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sub 107). [REDACTED] in forza di Atto di compravendita a rogito del notaio ADRIANO BONICORI in data 10/12/1973, repertorio n. 18010.

Sub 702). [REDACTED] in forza di Atto di compravendita a rogito del notaio MATTARELLA GIOVANNI BATTISTA in data 15/01/1997, repertorio n. 27656.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: **SI** l'immobile fa parte di un complesso condominiale

Spese medie annue circa: € **900,00**

Spese scadute: **SI**

Totale spese insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima: € 1.963,65 come da report amministratore. Art. 63 disp. att. cc, ai sensi del quale "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

Spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate: opere di rifacimento copertura tetto importo massimo previsto € 85.000,00 (comprese spese tecniche ed amministrative). Vedere verbale assemblea condominiale del 22 settembre 2017 allegato alla presente relazione.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Certificazioni impianti: nel corso del sopralluogo non sono state recuperate certificazioni relative all'installazione di impianti interni all'alloggio.

Attestazione Prestazione Energetica: SI – da verifica nella banca dati Cened risulta per l'immobile (appartamento) in oggetto redatto l' Attestazione Prestazione Energetica. Identificativo **APE N. 1521900018911 registrato il 04/12/2011 con validità fino al 04/12/2021.** APE allegato alla presente relazione.

Nota: L'attestato di prestazione energetica ha una validità massima di 10 anni ma va rinnovato se l'immobile viene ristrutturato con interventi che modificano le prestazioni energetiche ed in generale quando sull'unità immobiliare vengono realizzati/modificati gli impianti e nel caso di ampliamenti, modifica dell'involucro edilizio o variazioni della volumetria.

Studio amministrazione immobili MOTTA MARIO s.n.c.: Via W. Tobagi n. 21 Bettola di Pozzo D'Adda (MI)

8. PRATICHE EDILIZIE

8.1 Conformità edilizie:

Si premette che l'immobile risulta essere stato edificato precedentemente al "1° settembre 1967" da quanto rilevato dal perito nel corso dell'accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico del comune.

E' stata inoltrata regolare richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Trezzano Rosa in data **11/12/2017** (richiesta allegata alla presente).

L'accesso agli atti amministrativi è avvenuto in data **22/05/2018**, e si è recuperata la documentazione di seguito riportata.

I titoli abilitativi con cui può essere autorizzato un edificio sono variati negli anni:

- * Licenza Edilizia: dal 1942 con la Legge 1150
- * Concessione Edilizia Onerosa: dal 1977 con la Legge 10
- * Permesso di Costruire e/o D.I.A.: dal 2003 con il TUE DPR 380/01

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione è stata edificata in conformità alle seguenti pratiche edilizie:

– **Titoli abilitativi:** Pratica edilizia per la per la realizzazione di un nuovo edificio n. 12/67

Domanda per ottenere il permesso di costruzione del 28/08/1967.

Successive richieste per modifica tipologia alloggi e variazione del piano copertura.

Nulla osta per esecuzione lavori da parte del sindaco in data 25/09/1967

Nulla osta per modifica copertura da parte del sindaco in data 15/12/1967

Nulla osta per modifiche interne alloggi da parte del sindaco in data 13/02/1968

Richiesta di permesso di abitabilità del 27/09/1968 prot. 1566 per n. 16 appartamenti + servizi per un totale di n. 48 locali.

Autorizzazione n. 44/68 di abitabilità edificio rilasciata in data 30/12/1968

Nel fascicolo amministrativo che riunisce le varie pratiche edilizie relative alla realizzazione dell'edificio è presente la planimetria dell'immobile oggetto di esecuzione (vedere nota successiva).

Nota: non sono state reperite da parte degli addetti comunali altre pratiche.

In particolare non è stata trovata la pratica edilizia che ha portato alla fusione del sub 702 (1 vano) con il sub 107 (quattro vani) a formare l'attuale conformazione dell'appartamento. L'alloggio sub. 107 come da disegni originari autorizzativi era composto da ingresso/soggiorno, cucinotto camera disimpegno e bagno mentre il sub 702 era stato creato togliendolo un locale all'alloggio confinante.

In tutti i casi l'eventuale mancanza della pratica edilizia dal punto di vista amministrativo è sempre sanabile.

Il perito valuta la descritta difformità tra quanto recuperato presso gli uffici comunali e quanto rilevato nel corso del sopralluogo come regolarizzabile tramite la presentazione di pratica autorizzativa in sanatoria per opere di manutenzione straordinaria per le quali non siano stati depositati atti di Denuncia di inizio attività/segnalazione CILA presso le autorità, competenti ai sensi e per gli effetti del -D.P.R. n. 380 del 6 Giugno 2001 e s.m.i. e della normativa comunale vigente.

I costi tecnici per l'esecuzione della pratica di regolarizzazione (CILA in sanatoria per opere non strutturali) e il pagamento della sanzione sono quantificabili in € 1.500,00.

I costi sono stimati, al momento della presentazione della domanda di sanatoria, sarà necessario un ulteriore confronto con i tecnici degli uffici comunali.

Si allega alla presente domanda di accesso agli atti amministrativi e copia delle pratiche edilizie

8.2 Conformità urbanistica:

Si dichiara la conformità urbanistica per un'unità immobiliare ubicata in edificio regolarmente autorizzato.

L'edificio è stato realizzato come da progetto presentato al settore edilizia privata del comune Trezzano Rosa.

Vedere punto - **8.1 Conformità edilizia** - della presente relazione.

Vendita di unità immobiliare inserita in edificio regolarmente autorizzato.

Si riportano di seguito le prescrizioni del P.G.T. vigente.

COMUNE DI TREZZANO ROSA (MI) IMMOBILE SITO IN VIA VERGA n. 2

Strumento urbanistico vigente: **P.G.T.**

Adottato con atto di Consiglio Comunale anno 2009

Zona urbanistica **Ambito B1 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO**

Norme tecniche di attuazione N.T.A.: **ART. 3.3.3**

Immobilabile soggetto a convenzione: **NO**

Immobilabile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**

Note sulla conformità urbanistica: **Nessuna**

Si riporta di seguito estratto dalle NTA del Piano delle Regole, relativo all'ambito suddetto (art.3.3.3).

ART. 3.3.3 - AMBITO B1 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

1. In questo ambito di norma il PGT si attua mediante intervento edilizio diretto.

2. L'edificazione è da attenersi ai seguenti parametri

If = 0,50 m²/m² di Sf;

Rc = 0,40 m²/m² di Sf;

He = 7,50 m (due piani fuori terra);

Svpr = 1/4 della Sf del lotto edificato ed un albero ogni 40 m² di tale area;

Rp = 30%

Dc = 1/2 He con minimo 5,00 m oppure 0,00 m con convenzione tra confinanti;

Df = He con minimo 10,00 m;

Da = 5,00 m per strada con larghezza inferiore a 7,00 m

7,50 m per strada con larghezza da 7,00 m a 15,00 m

10,00 m per strada con larghezza superiore a 15,00 m

Comunque nel rispetto delle Norme dettate dal Codice della Strada e da quanto eventualmente stabilito nelle tavole di previsioni del PGT.

3. Ferme restando le norme sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona previste dalle presenti NTA, per gli edifici esistenti, conformi a tali destinazioni ma difformi rispetto agli indici e parametri di zona, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di consolidamento statico, di adeguamento igienico-sanitario, di restauro e di ristrutturazione, sono consentiti «una tantum», piccoli ampliamenti di carattere igienico e funzionale con un aumento massimo di 30 m² di SLP.

Tali ampliamenti verranno concessi nel rispetto delle norme sulle distanze prescritte per la zona.

4. In questo ambito, oltre a quanto già previsto per gli ambiti residenziali all'Art. 3.2, è consentito l'esercizio delle attività commerciali di cui all'Art. 5 dell'allegato II, Tipo A1 e A2.

La realizzazione di esercizi commerciali e similari con superficie di vendita o d'esercizio superiore a m² 150 non è consentita, tranne nel caso di costruzioni in attuazione di piani urbanistici esecutivi, per una superficie di vendita o d'esercizio complessiva non superiore a m² 600, le quali garantiscano la dotazione del relativo parcheggio (Art. 9 dell'allegato II), e purchè il traffico veicolare indotto da tali esercizi sia compatibile con le infrastrutture di viabilità esistenti, con particolare attenzione rivolta agli accessi ai parcheggi. Ogni altra attività commerciale e similare definita dall'Art. 5 dell'allegato II delle presenti Norme - per apertura, trasferimento od ampliamento - non è consentita; neppure è consentita l'applicazione dell'Art.38, 4° comma, del RR n.3/2000.

Sono fatte salve le attività esistenti ed operanti, per le quali è consentito l'ampliamento *una tantum*, secondo le prescrizioni di cui all'Art. 6 dell'allegato II delle presenti Norme.

Si allegano alla presente estratti della zona dal Piano delle regole del vigente P.G.T. e delle N.TA.

9. DESCRIZIONE DEL LOTTO

DESCRIZIONE LOTTO 001

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo di un fabbricato di quattro piani fuori terra e piano sottotetto. Il fabbricato è posta all'incrocio di due strade pubbliche sul retro edificio cortile comune con fabbricato di un piano fuori terra ad uso autorimessa.

Al condominio si accede dal civico n. 2 di Via Verga tramite avviene da portone metallico in alluminio e vetro che permette l'accesso ad un piccolo androne ed al vano scala, dotato di ascensore, mentre un cancello carrai automatico permette l'accesso al cortile comune /box dalla via Diaz.

La costruzione risale ai primi anni '70 e si trova in sufficiente stato di manutenzione per la facciata e per le parti comuni (accesso-vano scala e cortile).

L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato, solai in laterizio armato, corpo scale in c.a., tamponamenti esterni intonacati e tinteggiati, zoccolatura perimetrale in pietra.

Copertura a mansarda in lamiera metallica, balconi con balaustra metallica.

Il vano scale, con ascensore, ha gradini in marmo e parapetti in ferro, serramento in metallo lungo la parete del vano scala.

Pavimentazione cortile in autobloccanti.

Il complesso non è dotato di portineria.

Recinzione metallica su basamento in cls sul perimetro del complesso immobiliare.

Stato generale sufficiente

9.2 Descrizione dell'unità immobiliare

L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, cucinotto, due camere, bagno, disimpegno e balcone. Locale cantina al piano seminterrato.

Materiali:

tavolati in forati intonacati e tinteggiati

plafoni intonacati e tinteggiati

pavimenti in palladiana

pavimento e rivestimento in piastrelle nel locale bagno e cucina.

porta di ingresso blindata

porte interne in legno

serramenti in legno con vetro singolo

sistema di oscuramento con tapparelle in pvc.

bagno dotato di: lavabo, wc, bidet, vasca ed attacco lavatrice.

Cantina posta al piano seminterrato composta da un unico locale. Corridoio con una di accesso in battuta di cemento. Porta di accesso cantina in lamiera, tavolati di separazione in muratura intonacati e tinteggiati, pavimento in battuta di cemento finestrella metallica di illuminazione e aerazione.

Stato generale originale da ristrutturare

Impianti:

impianto citofonico

impianto elettrico sottotraccia, 220 V

impianto rete gas: tubazioni a vista, alimentazione a metano

impianto di riscaldamento autonomo ed acqua sanitaria caldaia Beretta con tubazioni impianto a vista

corpi scaldanti in ghisa

impianto idrico sottotraccia

Stato generale da ristrutturare.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1 Criterio di stima

Analogico comparativo

Il criterio di stima adottato per la valutazione della proprietà esaminata, è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi.

Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono di seguito riportate.

10.2 Fonti di informazione

Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari – **periodo attuale**

Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Milano e provincia - **TEMA 2° semestre 2018**

10.3 Valutazione

Nota: si valuta l'immobile con finiture e materiali ormai datati - di oltre 50 anni - e dei suoi impianti tecnologici ed impiantistici ormai obsoleti come da ristrutturare in tutte le sue parti (rinnovo materiali e nuova impiantistica) come da ristrutturare

1) Agenzie immobiliari della zona, il sottoscritto ha rilevato che i prezzi di offerta di vendita, per beni consimili per ubicazione, consistenza e stato (da ristrutturare), è risultato essere pari ad € 933/ m²

Offerta di vendita, per un immobile della stessa tipologia nello stesso condominio (anch'esso venduto come da ristrutturare) è risultato essere di €. 70.000,00 per 75 mq.

2) T.E.M.A. Rilevazione dei prezzi degli - immobili sulla piazza di Milano e Provincia Comune di **Trezzano Rosa** fascia centrale appartamenti vecchi (oltre 40 anni) o da ristrutturare: € 750/m² – 1.100/m².

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, e tenendo conto di uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta sul mercato ed il prezzo finale pari al 10%, tenuto conto anche della quotazione O.M.I. e T.E.M.A. (valori ricavati da vendite effettive sul mercato), si può individuare nella zona il valore di seguito espresso come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

Valore applicato nella presente stima per l'immobile: € 880,00/m²

10.4 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare viene calcolata al lordo dei tavolati interni, dei muri perimetrali (fino allo spessore max di 50 cm) e della metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti comuni (fino allo spessore max di 25 cm).

Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.

Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.) ¹⁵

Dati metrici del bene:

superficie complessiva dell'unità immobiliare: 85,00 mq

superficie balconi: 11,00 mq

superficie cantina: 5,00 mq

altezza interna appartamento: 290 cm

altezza interna cantina: 240 cm

10.5 Valutazione del lotto

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE APPARTAMENTO					
	Superficie	Coeff.	Sup. equiv.	€/ m ²	Valore €
Appartamento	m ² 85,00	1,00	m ² 85,00	880,00	74.800,00
Balcone	m ² 10,00	0,30	m ² 3,00	c.s.	2.640,00
Cantina	m ² 5,00	0,35	m ² 1,75	c.s.	1.540,00
Box	-	-	-	-	-
Superficie totale rilevata	m² 100,00				
Tot. sup. commerciale			m² 89,75		
TOTALE					78.980,00
TOTALE ARROTONDATO					79.000,00

Valore dell'immobile nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

VALORE DEL BENE	€ 79.000,00
------------------------	--------------------

10.6 Giudizio di comoda divisibilità:

Non richiesto – vendita intera quota

10.7 Adeguamenti e correzioni della stima:

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

- Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'assenza di garanzia per vincoli occulti come da disposizione del G.E.:	€	3.950,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€	400,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica:	€	1.500,00
- Rimborso forfettario spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della relazione di stima:	€	1.963,65
- 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 (vendita intera quota del bene):	€	0,00

Totale adeguamenti e correzioni alla stima € 7.813,65**VALORE IMMOBILE** al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova:

VALORE LOTTO 001 (a seguito adeguamenti e correzioni)	€ 71.186,35
--	--------------------

10.8 Prezzo base d'asta:

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)	€ 71.000,00
---	--------------------

Valore di vendita del lotto nello stato di **"libero"**

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001	€ 57.000,00
-------------------------------------	--------------------

Valore di vendita del lotto nello stato di **"occupato"**

Milano, 24/05/2018

**L'Esperto alla stima
arch. Domenico Benussi**



11 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI**Lotto 001**

1. Allegato fotografico - fotografie esterne ed interne -
2. Visura storica attuale
3. Planimetria catastale attuale
4. Verifica esistenza certificazione energetica immobile ed eventuale pratica
5. Avviso di sopralluogo del perito incaricato
6. Richiesta indagine contratti Agenzia delle Entrate. Risposte Agenzia delle Entrate ed eventuale contratto
7. Copia atto di provenienza/Nota trascrizione atto di provenienza/Certificato notarile
8. Copia atto di pignoramento/Nota trascrizione atto di pignoramento
9. Visura ipotecaria attuale
10. Spese condominiali – report amministratore -
11. Richiesta visura copia atti Comune - Copia Concessione/Licenza Edilizia/Pratiche amministrative/Agibilità
12. Estratto P.G.T. /Legenda P.G.T./ Norme di attuazione P.G.T.
13. T.E.M.A. Servizi immobiliari Camera Commercio Milano e Provincia/Offerte agenzie immobiliari di zona
14. Dichiarazione del CTU invio copia relazione alle parti