

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **1881/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-10-2018 ore 12,00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIANNA GALIOTO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ing. Giuseppe Bellia  
**Codice fiscale:** BLLGPP54C25F205V  
**Studio in:** Via Rucellai 6 - 20126 Milano  
**Telefono:** 0226000089  
**Fax:** 0225785890  
**Email:** belliagiuseppe@yahoo.it  
**Pec:** giuseppe.bellia2@ingpec.eu

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Leonardo Da Vinci n. 110 – Trezzano Sul Naviglio (Milano) - 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 6, particella 153, sub. 22

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Leonardo Da Vinci n. 110 – Trezzano Sul Naviglio (Milano) - 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dai debitori e dai loro familiari

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

**Bene:** via Leonardo Da Vinci n. 110 – Trezzano Sul Naviglio (Milano) - 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Leonardo Da Vinci n. 110 – Trezzano Sul Naviglio (Milano) – 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** - AGENZIA DELLE ENTRATE (Riscossione Nei Confronti Di  
- INTESA SANPAOLO SPA

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Leonardo Da Vinci n. 110 – Trezzano Sul Naviglio (Milano) – 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Regime Patrimoniale:**  Separato  Comunitario

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** via Leonardo Da Vinci n. 110 – Trezzano Sul Naviglio (Milano) - 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Leonardo Da Vinci n. 110 – Trezzano Sul Naviglio (Milano) - 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Leonardo Da Vinci n. 110 – Trezzano Sul Naviglio (Milano) - 20090

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 99.000,00

**Prezzo da occupato:** € 99.000,00

**Bene in Trezzano Sul Naviglio (Milano)**

via Leonardo Da Vinci n. 110

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Leonardo da Vinci n. 110, Trezzano Sul Naviglio (Milano)**

**-Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza:

- Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**500/1000 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza:

- Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Ulteriori informazioni sui debitori: Il CERTIFICATO CUMULATIVO - RESIDENZA - STATO DI FAMIGLIA rilasciato dal Comune di in data certifica che

sono residenti in

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

proprietà per ½

proprietà per ½

**foglio 6, particella 153, sub. 22**, indirizzo via LEONARDO DA VINCI N. 110, piano 5-7, scala 2; comune TREZZANO SUL NAVIGLIO, categoria A/3, classe 7, consistenza vani 5, superficie 84 mq, Totale escluse aree scoperte: 81 mq, rendita catastale € 438,99

Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario:

- dell'appartamento: cortile comune, altra unità di proprietà di terzi, pianerottolo, vano scale ed ascensore comuni, altra unità di terzi a chiusura.

- del vano di solaio: corridoio comune da cui si ha l'accesso, cortile comune, via Leonardo da

Vinci, vano di solaio di proprietà di terzi a chiusura.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Note sulla conformità catastale: --

Conformità catastale: SI

Regolarizzabili mediante: -

Oneri Totali: 0

Note: Il vano di solaio rappresentato sulla planimetria catastale evidenzia una lieve sporgenza verso il corridoio di accesso comune contrariamente allo stato di fatto. Tale lieve difformità non incide in modo sostanziale la regolarità catastale.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato ubicato in zona semiperiferica del nucleo urbano del Comune di Trezzano Sul Naviglio. Tale Comune è ubicato in posizione sud-ovest del capoluogo lombardo, raggiungibile da Milano (zona Ovest), da via Foppa e via Lorenteggio che si innesta per la Strada Statale Nuova Vigevanese, importante arteria a forte flusso veicolare giornaliero, costituita da un'ampia sede stradale e che collega la zona, dove è ubicato il fabbricato, più ad ovest con il Comune di Abbiategrasso e proseguendo verso sud nella provincia pavese. Il Comune di Trezzano Sul Naviglio, che ha una popolazione di circa 21.000 abitanti, dista in linea d'aria circa 11 km dal centro di Milano; inoltre dista dal Comune di Corsico 3,0 km, dal Comune di Gaggiano 3 km, dal Comune di Cesano Boscone 3,0 km, dal Comune di Settimo Milanese 4 km, dal Comune di Assago 5,0 km, tra i Comuni di 1<sup>a</sup> fascia. È possibile raggiungere il Comune di Trezzano Sul Naviglio in auto dalla tangenziale A50 (uscita di Trezzano Sul Naviglio - Cesano Boscone), distante dalla zona circa 1,5 km, che più a nord si innesta con l'autostrada Milano-Torino e a sud con l'autostrada A7 (Milano-Genova). Il Comune di Trezzano Sul Naviglio è servito dalla linea di trasporto pubblico interurbano di superficie dell'ATM N. 327 che, partendo dalla fermata di Bisceglie della linea della metropolitana milanese M1, attraversa via Lorenteggio in Comune di Milano e successivamente i Comuni di Corsico, Cesano Boscone, terminando la sua corsa a Trezzano sul Naviglio in via Morona (Quartiere Zingone). Il Comune è inoltre servito delle linee di trasporto di superficie della Società STAV SPA che lo collega ad est con i Comuni di Buccinasco, Corsico e Cesano Boscone terminando la corsa alla fermata della metropolitana di Romolo (M2). Il Comune di Trezzano sul Naviglio Cesano Boscone fruisce di una propria stazione ferroviaria che è utilizzata dal passante ferroviario S9 delle Trenord che collega Saronno con Albairate passando per la cintura milanese (Lambrate, Porta Romana, Romolo, San Cristoforo). La zona dove è ubicato il fabbricato è prospiciente alla Strada Statale Nuova Vigevanese ed è posizionata in zona semiperiferica del tessuto urbano del Comune in adiacenza ai due comparti industriali di via Pier della Francesca e di viale Tommaso Edison. La zona fruisce di filiali bancarie, di farmacie private, dell'Ufficio Postale di via Leonardo da Vinci, dei supermercati delle catene commerciali Lidl ed Eurospin, ubicati entrambi in via Leonardo da Vinci, del supermercato Simply Market City, di scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado, di strutture ricettive (Hotel Eur di via Leonardo da Vinci) e luoghi di ristoro tra cui citiamo il ristorante-pizzeria della catena Rossopomodoro prospiciente l'importante asse viario costituito da via Leonardo da Vinci. A circa 2 km dal fabbricato, in territorio di Cesano Boscone, sono ubicati il centro commerciale AUCHAN e il METRO entrambi in via Croce (sulla Nuova Strada Vigevanese). La zona è ben servita dalla viabilità interna ordinaria del Comune ed è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il contesto urbanistico è caratterizzato da fabbricati in parte residenziali edificati a partire dagli anni '60 ma anche da fabbricati di tipo commerciale di più recente edificazione per la visibilità che la via Leonardo da Vinci offre essendo percorsa da un forte flusso giornaliero veicolare. La zona è servita dalla linea di trasporto pubblico di superficie interurbana dell'Atm N. 327 posta a circa 200 metri dal fabbricato.

Il Comune di Trezzano sul Naviglio fa parte dei Comuni del PARCO SUD – MILANO. A circa 1,4 km dal fabbricato è ubicata la sede del Comune in via 4 Novembre con tutti i servizi utili alla vita della comunità. La zona presenta un sufficiente numero di parcheggi ad uso pubblico disposti nel cortiviale di via Leonardo da Vinci. Al fabbricato si accede dal portone di accesso in ferro e vetro accanto al quale sono ubicati i citofoni condominiali. Superato tale portone e percorsa la rampa comune composta da 6 gradini si giunge al pianerottolo comune del piano rialzato dove è ubicato lo sbarco dell'ascensore tramite il quale si perviene al pianerottolo del piano quinto dove, a sinistra dello sbarco ascensore, è posta la porta di accesso all'unità. L'appartamento conta una superficie lorda di 81,00 mq, oltre a 10,8 mq di balcone e 9,6 mq di solaio.

**Caratteristiche zona:** semiperiferica normale

**Area urbanistica:** residenziale

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** nulla da segnalare.

**Servizi offerti dalla zona:** Filiali di primarie banche (Intesa SanPaolo, Unicredit e Banca Popolare di Milano) (buona), supermercati Auchan, Lidl, Eurospin, Symply Market, Metro (buona), Negozi di diversa tipologia commerciale (buona), Farmacie private (buona), Ufficio Postale (buona), Scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado (buona), Strutture ricettive e luoghi di ristorazione (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali, confinanti con due zone industriali.

**Importanti centri limitrofi:** Milano, Cesano Boscone, Corsico, Buccinasco

**Attrazioni paesaggistiche:** Naviglio Grande

**Attrazioni storiche:** Casa Tazzini, già sede di un Convento dei Monaci Circestensi, Casa Mainardi già sede di un Convento dei Certosini, Chiesa di S. Ambrogio.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea del bus 327 dell'ATM distante circa 200 metri.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente e' occupato dai debitori e dai loro familiari.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 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 e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria attiva;** a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. - Milano contro **IMMAGINE ASSOCIATI S.p.A.**; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 390.000,00; Importo capitale: € 195.000,00;

a rogito di dott. \_\_\_\_\_

**4.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento** a favore di \_\_\_\_\_  
- Trezzano Sul Naviglio Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE  
contro \_\_\_\_\_ quota di ½ ciascuno, tra-  
scritto a \_\_\_\_\_

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.858,00 circa**

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € 115.280,53**

**Nota:** dalla dichiarazione fornita, in data 16/07/2018, dall'Amministratore del Condominio, quale dott. \_\_\_\_\_, si evince quanto segue: per l'unità staggita le spese ordinarie insolute dell'esercizio dell'anno in corso (gestione 2017- 2018) alla data del 16-07-2018 e' di **€ 2.858,64**. Le spese di gestione ordinarie insolute dell'esercizio relativo all'anno precedente all'anno in corso (gestione 2016-2017) alla data del 16-07-2018 è di **€ 2.614,52**. **LA SOMMA DELLE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DELL'ULTIMO BIENNIO RELATIVE ALL'UNITA' IMMOBILIARE STAGGITA E' PARI A COMPLESSIVI € 5.473,16**.

Le spese straordinarie deliberate ed insolute relative agli anni precedenti relativa all'unità staggita sono pari a **€ 388,00** mentre le spese straordinarie deliberate e non scadute sono pari a **€ 191,00**.

**Millesimi di proprietà: 31,65**

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

L'unità immobiliare in oggetto, ubicata al piano quinto, non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili con ridotte o impedito capacità motorie, ovvero che utilizzano la sedia a rotelle, in quanto per giungere allo sbarco dell'ascensore del piano rialzato è necessario percorrere la rampa della scala comune di 6 gradini che è sprovvista di servo-scala; inoltre le dimensioni interne dell'ascensore non consentono l'utilizzo della sedia a rotelle.

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

**Attestazione Prestazione Energetica: si**

**Indice di prestazione energetica: 164 kwh/mq\*anno**

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuno

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], pro quota di 1000/1000, [REDACTED], in forza di atto di compravendita - a rogito dott. [REDACTED], in data [REDACTED]; trascritto [REDACTED], in data [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED], e sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED], pro quota di 500/1000 ciascuno, **proprietari dal [REDACTED]**, in forza di atto di [REDACTED] presentata all' Ufficio del Registro di Successioni di [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria di [REDACTED].

Nota: è stata trascritta presso la Conservatoria di [REDACTED] con scrittura privata con sottoscrizione autenticata, notaio [REDACTED] in data [REDACTED], trascritta in data [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** sigg. [REDACTED], nato a [REDACTED], e sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED], pro quota di 500/1000 ciascuno, **proprietari dal [REDACTED] (attuali proprietari)**, in forza di atto di compravendita - a rogito dott. [REDACTED], in data [REDACTED], trascritto a [REDACTED], in data [REDACTED], ai [REDACTED].

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N. 95 del Registro Costruzioni

Intestazione: SOCIETA' MIRABELLO S.P.A. - MILANO

Tipo pratica: NULLA OSTA

Per lavori: COSTRUZIONE di 6 STABILI ad uso abitazione e negozi oltre ad un corpo di fabbricato ad un solo piano adibito a negozio.

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data 19/09/1961

Numero pratica: N. 95 del Registro Costruzioni

Intestazione: SOCIETA' MIRABELLO S.P.A. - MILANO

Tipo pratica: AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

Per lavori: COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE denominata "LOTTO GIULIANA"

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data 30/09/1963

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si è potuto riscontrare dal sopralluogo che, contrariamente a quanto indicato sulle tavole di progetto autorizzate, è stata tamponata la porta che metteva in comunicazione il soggiorno di-



rettamente con il locale cucina. E' stato inoltre demolito il tavolato che separava il locale cucina dal ripostiglio, ampliando pertanto la superficie del locale cucina. Per l' suddette difformità edilizie dovrà essere presentata la pratica edilizia in sanatoria.

Inoltre dall'esame delle tavole di progetto rappresentanti il sottotetto risulta che quest'ultimo non è stato frazionato dal punto di vista edilizio, mentre, catastalmente, risulta frazionato nei singoli vani di solaio del sottotetto. E' opportuno, pertanto, che il Condominio, e per esso il suo rappresentante legale ovvero l'Amministratore, si faccia carico di presentare la pratica edilizia in sanatoria al fine di regolarizzare urbanisticamente i vani di solaio del sottotetto di pertinenza delle singole unità immobiliari.

Note sulla conformità edilizia: le planimetrie delle tavole di progetto non sono conformi allo stato dei luoghi (vedi sopra quanto meglio dettagliato)

Regolarizzabili mediante:

1) **difformità interne dell'appartamento staggito**: presentazione di pratica edilizia in sanatoria per un costo di € 2.500,00, comprensivo della sanzione e dei costi professionali del tecnico firmatario della pratica.

2) **regolarizzazione edilizia dei vani di solaio del sottotetto** (pratica a carico di tutti i Condomini dello stabile) per un presunto costo ripartito e riferito all'unità staggita di € 500,00, comprensivo della sanzione e dei costi professionali del tecnico firmatario della pratica.

Oneri Totali: € 3.000,00.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera C.C. N. 2 del 26-02-2014
Zona omogenea:	ZONA TUC R1 – tessuto residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Si conferma l' esistente
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	Si conferma l' esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare, oggetto della presente procedura esecutiva, fa parte di un fabbricato denominato Condominio "Giuliana", di 7 piani fuori terra e ad uso residenziale con presenza di negozi al piano terra; l'edificio è dotato di area pertinenziale condominiale posta sul fronte interno in comune con gli stabili adiacenti che forma l'intero complesso residenziale.

L'appartamento, posto al quinto piano, risulta, alla data del sopralluogo, composto da 1 corridoio che disimpegna i diversi locali, 1 locale adibito a soggiorno, 2 camere da letto, 1 locale cucina, 1 bagno ed 1 balcone a livello accessibile sia dal soggiorno che da una delle due camere da letto. All'unità risulta annesso un vano di solaio al piano settimo del sottotetto. L'unità presenta una tripla esposizione sui lati nord, est e sud. Il fabbricato di appartenenza ha finiture di tipo economico ed è stato edificato nel 1961 con l'agibilità rilasciata nel 1963; risulta dotato di ascensore ma non di servizio di portierato. Le facciate sono rifinite ad intonaco civile tinteggiato ad eccezione del piano terra che risulta rivestito in pietra naturale.

Lo stato di manutenzione del fabbricato risulta più che sufficiente. Lo stato di manutenzione dell'appartamento risulta complessivamente discreto e conta una superficie lorda commerciale pari a 81,00 mq, oltre a 10,8 mq di balcone e 9,6 mq di vano di solaio al piano settimo sottotetto.

### 1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato

Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

500/1000 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato

Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Ulteriori informazioni sui debitori: Il CERTIFICATO CUMULATIVO - RESIDENZA - STATO DI FAMIGLIA rilasciato dal Comune di [redacted] data [redacted] certifica che il sig. [redacted] e la [redacted] sono residenti in [redacted]

[redacted] e la famiglia è composta dai suddetti signori [redacted]

Superficie complessiva di circa mq 101,40

E' posto al piano: quinto (6° Fuori Terra)

L'edificio è stato costruito nell' anno 1961

L'abitazione ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00; il vano di solaio ha un'altezza utile interna: Hmax = 2,46 mq; Hmin= 1,45 m Hmedia= 1,955 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale del fabbricato: discreto

Condizioni generali dell'unità staggita: lo stato di manutenzione e conservazione risulta più che sufficiente.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **in c.a.** condizioni: **sufficienti**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello del Condominio	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> apertura: <b>elettrica</b> ; condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>a semplice e doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno con vetro semplice</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>in legno</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> Non sono presenti le porte interne di accesso al soggiorno ed alla cucina
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonacato e tinteggiato</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>in parte in marmette di graniglia, in parte in marmo ad "opus incertum", in parte in piastrelle di ceramica in monocottura</b> ; condizioni: <b>discrete</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Porta di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>discrete</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> ; materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Non e' stata reperita la dichiarazione di conformità</b>
Ascensore	tipologia: <b>a fune</b> condizioni: <b>sufficienti</b> ; conformità: <b>non e' stato reperito il certificato di conformità</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Non e' stata reperita la dichiarazione di conformità</b>

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **Non e' stata reperita la dichiarazione di conformità**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in acciaio** condizioni: **sufficienti** conformità: **Non e' stata reperita la dichiarazione di conformità**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta** dalla rete comunale; rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **Non e' stato reperito il certificato di conformità**

Termico tipologia: **centralizzato**; alimentazione: **gas metano** rete di distribuzione: **acciaio zincato** diffusori: **termosifoni in metallo con installate valvole termostatiche**, condizioni: **sufficienti**, conformità: **Non e' stata reperita la dichiarazione di conformità**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si assume per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	81,00	1,00	81,00
balcone	sup reale lorda	10,8	0,33	3,56
solaio	sup reale lorda	9,6	0,20	1,92
		<b>101,40</b>		<b>86,48</b>

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2017

Zona: Trezzano Sul Naviglio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1.100

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento: 1961 e successive adeguamenti

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento: l'impianto è di tipo centralizzato.

Epoca di realizzazione/adequamento: 1961 e successive adeguamenti

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note:-

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile NON dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

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

Si assume per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Trezzano Sul Naviglio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Ufficio Tecnico di Trezzano Sul Naviglio

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

1) O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio;

2) BORSINO IMMOBILIARE;

3) BORSA IMMOBILIARE DI MILANO (Camera di Commercio);

4) PRINCIPALI AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

1) Agenzia del Territorio, fascia/zona: periferica/Periferia: riferimento 2° semestre 2017: - ABITAZIONI di tipo economico, stato conservativo buono: VALORE MIN 800 €/MQ - VALORE MAX 1.100 €/MQ;

2) Borsino Immobiliare: Zona: Morona, Fermi, Colombo, Maroncelli - ABITAZIONI civili; 1^ fascia (ubicazione di maggior pregio) 1.171 €/mq; 2^ fascia (ubicazione di minor pregio) 900 €/mq; fascia media € 1.036 €/mq.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	81,00	€ 1.300,00	€ 105.300,00
balcone	3,56	€ 1.300,00	€ 4.628,00
Vano di solaio	1,92	€ 1.300,00	€ 2.496,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 112.424,00
Valore corpo			€ 112.424,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 112.424,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 112.424,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fg. 6 mapp. 153 sub. 22	Abitazione di tipo economico [A3]	86,48	€ 112.424,00	€ 112.424,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% )	€ 5.621,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.473,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 98.330,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 98.330,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 98.330,00

**8.6 Regime fiscale della vendita****€ 55.312,74****Allegati**

- Allegato n° 1: cartografia;
- Allegato n° 2: certificato cumulativo – residenza – stato di famiglia dei debitori;
- Allegato n° 3: atto di provenienza;
- Allegato n° 4: nulla osta edilizio, disegni di progetto e rilascio agibilità;
- Allegato n° 5: planimetria catastale, visura storica catastale ed estratto di mappa;
- Allegato n° 6: ispezioni ipotecarie;
- Allegato n° 7: attestazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi;
- Allegato n° 8: dichiarazione amministratore sulle pendenze condominiali;
- Allegato n° 9: attestato di certificazione energetica;
- Allegato n° 10: documentazione fotografica.

Data generazione:

30-08-2018

L'Esperto alla stima  
**Ing. Giuseppe Bellia**