

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastrali

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1060/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07/06/2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Eleonora Maltarolo
Codice fiscale: MLTLNR73M71E801D
Studio in: Via della Valle 2/A - Robecco sul Naviglio
Email: spazio.architettura@alice.it
Pec: maltarolo.13555@oamilano.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Vittorio Alfieri n.12 - Trezzano sul Naviglio (Milano) - 20090**Lotto:** 001**Corpo:** A – Villa di 6 vani ed accessori cantina e giardino**Categoria:** Abitazione in villini [A7]**Dati Catastali:** foglio 6, particella 974, subalterno 2**Corpo:** B- Box auto**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Dati Catastali:** foglio 6, particella 974, subalterno 1**2. Stato di possesso****Bene:** Via Vittorio Alfieri n.12 - Trezzano sul Naviglio (Milano) - 20090**Lotto:** 001**Corpo:** A - Villa di 6 vani ed accessori cantina e giardino**Possesso:** Libero**Corpo:** B- Box auto**Possesso:** Libero**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Vittorio Alfieri n.12 - Trezzano sul Naviglio (Milano) - 20090**Lotto:** 001**Corpo:** A - Villa di 6 vani ed accessori cantina e giardino**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo:** B- Box auto**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Vittorio Alfieri n.12 - Trezzano sul Naviglio (Milano) - 20090**Lotto:** 001**Corpo:** A - Villa di 6 vani ed accessori cantina e giardino**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

Corpo: B- Box auto

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Vittorio Alfieri n.12 - Trezzano sul Naviglio (Milano) – 20090

Lotti: 001

Corpo: A - Villa di 6 vani ed accessori cantina e giardino

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B- Box auto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Vittorio Alfieri n.12 - Trezzano sul Naviglio (Milano) – 20090

Lotto: 001

Corpo: A - Villa di 6 vani ed accessori cantina e giardino

Misure Penali: NO

Corpo: B- Box auto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Vittorio Alfieri n.12 - Trezzano sul Naviglio (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A - Villa di 6 vani ed accessori cantina e giardino

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B- Box auto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Vittorio Alfieri n.12 - Trezzano sul Naviglio (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A - Villa di 6 vani ed accessori cantina e giardino

Corpo: B- Box auto

Prezzo da libero: € 467.000,00

Beni in Trezzano sul Naviglio (Milano)

Via Vittorio Alfieri n.12

Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A – Villa di 6 vani ed accessori cantina e giardino

Abitazione in villini [A7]

sito in Trezzano sul Naviglio (MI), Via Vittorio Alfieri n.12

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Residenza: irreperibile – Stato Civile: - - - Regime

Patrimoniale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

[REDACTED] nato a MILANO il 26/08/1978 [REDACTED] Proprietà per 1/1

Foglio 6, particella 974, subalterno 2, indirizzo Via Vittorio Alfieri n.12, piano T-S1, comune Trezzano sul Naviglio, categoria A/7, classe 2, consistenza 14 vani, superficie 359 mq, rendita € 1988,36

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini da nord in senso orario della villa e giardino di proprietà ivi compreso box in unico corpo:

Altra proprietà al mappale 973, Via Vittorio Alfieri, mappali 1281, 1284, 767,977 e 828.

Note sulla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni: parziale demolizione del tavolato a confine tra soggiorno e cucina con creazione di arco e demolizione totale del tavolato interno al locale cucina.

Si indicano i costi per il ripristino dello stato dei luoghi (ripristinando lo stato dei luoghi la planimetria catastale rimane invariata).

Conformità catastale: SI

Si allega "Visura storica per immobile" (vedi "Allegati Disgiunti").

Si allega "Planimetria catastale" (vedi "Allegati Disgiunti").

Identificativo corpo: B- Box auto.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
sito in Trezzano sul Naviglio (MI), Via Vittorio Alfieri n.12**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] — Residenza: irreperibile - Stato Civile: - - Regime Patrimoniale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nato a MILANO il 26/08/1978 [REDACTED] Proprietà per 1/1

Foglio 2, particella 974, subalterno 1, indirizzo Via Vittorio Alfieri n.12, piano S1, comune Trezzano sul Naviglio, categoria C/6, classe 5, consistenza 46 mq, superficie catastale 46,00 mq, rendita € 166,30.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini da nord in senso orario della villa e giardino di proprietà ivi compreso box in unico corpo:

Altra proprietà al mappale 973, Via Vittorio Alfieri, mappali 1281, 1284, 767,977 e 828.

Note sulla conformità catastale:

Conformità catastale: S1

Si allega "Visura storica per immobile" (vedi "Allegati Disgiunti").

Si allega "Planimetria catastale" (vedi "Allegati Disgiunti").

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nella città di TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) a SUD-OVEST rispetto al centro di Milano; il fabbricato si inserisce in un contesto urbanistico ed edilizio prettamente residenziale. Le tipologie edilizie più ricorrenti nella zona in cui è situato il bene oggetto di esecuzione sono quelle di fabbricati unifamiliari e/o villette a schiera, circondati da ampie zone verdi.

L'unità immobiliare in oggetto è perfettamente allineata alle caratteristiche del luogo e del contesto in cui si trova. Il quartiere è servito da negozi e servizi di zona semicentrale della città, prettamente a carattere misto residenziale e commerciale con negozi al dettaglio.

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Tangenziale Ovest di Milano 2,5 Km, Stazione ferroviaria di Trezzano sul Naviglio 2 Km (Linea Milano-Mortara).

Servizi offerti dalla zona: Scuole (buono), Farmacie (Buono), Ospedale di Rho (discreto), Negozi al dettaglio (Discreto), Municipio (Buono), Parco giochi (Buono), Carabinieri (Buono), Asili Nido (Buono), Scuola Materna (Buono), Scuola Elementare (Buono), Scuola Media Inferiore (Buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Villa di 6 vani ed accessori cantina e giardino

Abitazione in villini [A7]

sito in Trezzano sul Naviglio (Milano), Via Vittorio Alfieri n.12

Libero

Note: e' stata inoltrata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Milano Ufficio Territoriale di MILANO 4 - per verificare l'esistenza di un contratto di locazione registrato, a tal riguardo non risultano contratti di locazione in essere a nome dei soggetti eseguiti in qualità di dante causa (vedi "APPENDICE").

Identificativo corpo: B- Box autoStalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

sito in Trezzano sul Naviglio (Milano), Via Vittorio Alfieri n.12

Libero

Note: e' stata inoltrata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Milano Ufficio Territoriale di MILANO 4 - per verificare l'esistenza di un contratto di locazione registrato, a tal riguardo non risultano contratti di locazione in essere a nome dei soggetti eseguiti in qualità di dante causa (vedi "APPENDICE").

In base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente del Comune di TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI), il Signor [REDACTED] in qualità di proprietario del bene oggetto dell'esecuzione per la quota di 1/1, risulta CANCELLATO PER IRREPERIBILITA' in data 13/03/2017. Si allegano "Certificati Comune" (Vedi "APPENDICE").

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 (30 anni):** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO.

Importo ipoteca: € 659.988,32; Importo capitale: € 329.994,16.

A rogito di Notaio Dott. Silocchi Maurizio in data 31/05/2013 ai nn. 245278/32432;
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 04/06/2013 ai nn. 51516/8772.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Villa di 6 vani ed accessori cantina e giardino

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Box auto

Ipoteca legale attiva: a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da: RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N.602 DEL 1973)

Importo ipoteca: € 212.869,20; Importo capitale: € 56.218,46.106.434,60

A rogito di [REDACTED] in data 24/08/2015 ai nn. 425/13515;

Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 26/08/2015 ai nn. 82246/15434.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Villa di 6 vani ed accessori cantina e giardino

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Box auto

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IM-
MOBILI.

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE MILANO in data 26/01/2016 ai nn.
2547/2016; iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 02/02/2016 ai nn. 9369/5933.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Villa di 6 vani ed accessori cantina e giardino

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Box auto.

** Non iscritto al ruolo

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante
da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE MILANO in data 19/04/2017 ai nn.
14619; iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 02/05/2017 ai nn. 50022/32488.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Villa di 6 vani ed accessori cantina e giardino

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Box auto.

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: NESSUNA

Identificativo corpo: A – Villa di 6 vani ed accessori cantina e giardino

Abitazione in villini [A7] sito in Trezzano sul Naviglio (Milano)

Identificativo corpo: B- Box auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Trezzano sul Naviglio (Milano)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -
Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile è privo di strumenti per l'accessibilità dei soggetti diversamente abili (rampa o servo-sala)
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: presente
Indice di prestazione energetica: classe G 210,68 Kwh/mq
Note Indice di prestazione energetica: -
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a MILANO Proprietà fino al 31/05/2013 dal 23/06/1982 al 31/05/2013 in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Grazia Prevete in data 23/06/1982 ai nn. 12800/1009 - trascritto a Milano 2 in data 08/07/1982 ai nn. 39666/31977.
Dati precedenti relativi ai corpi: A – Villa di 6 vani ed accessori cantina e giardino.
Dati precedenti relativi ai corpi: B- Box auto

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a MILANO il 26/08/1978 [REDACTED] Proprietà per 1/1 dal 31/05/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Silocchi Maurizio in data 31/05/2013 ai nn. 245277/32431 - trascritto a Milano 2 in data 03/06/2013 ai nn. 35273/51206.
Dati precedenti relativi ai corpi: A – Villa di 6 vani ed accessori cantina e giardino.
Dati precedenti relativi ai corpi: B- Box auto

7. PRATICHE EDILIZIE (vedi "APPENDICE"):

Abitazione in villini [A7]
 sito in Trezzano sul Naviglio (Milano) Via Vittorio Alfieri n.12
 Numero pratica: Pratica n. 145/72/RC
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: Costruzione casa di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 12/12/1972
 Abitabilità/agibilità non presente
Dati precedenti relativi ai corpi: A – Villa di 6 vani ed accessori cantina e giardino

Abitazione in villini [A7]
 sito in Trezzano sul Naviglio (Milano) Via Vittorio Alfieri n.12
 Numero pratica: Pratica n. 0
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/01/1975

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Villa di 6 vani ed accessori cantina e giardino

Abitazione in villini [A7]

sito in **Trezzano sul Naviglio (Milano) Via Vittorio Alfieri n.12**

Numero pratica: Pratica n. 483

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio Attività

Per lavori: Opere interne di manutenzione straordinaria

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/03/1992

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Villa di 6 vani ed accessori cantina e giardino

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

sito in **Trezzano sul Naviglio (Milano) Via Vittorio Alfieri n.12**

Numero pratica: Pratica n. 145/72/RC

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/12/1972

Abitabilità/agibilità non presente

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Box auto

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

sito in **Trezzano sul Naviglio (Milano) Via Vittorio Alfieri n.12**

Si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Villa di 6 vani ed accessori cantina e giardino

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

sito in **Trezzano sul Naviglio (Milano) Via Vittorio Alfieri n.12**

Si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Box auto

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Immobile 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:

Si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Villa di 6 vani ed accessori cantina e giardino**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Immobile 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:

Si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Box auto

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto A –
Villa di 6 vani ed accessori cantina e giardino

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di VILLA UNIFAMILIARE sita in TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI), Via Vittorio Alfieri n.12, composta da 6 vani ed accessori al piano terra, con cantina al piano interrato e giardino di proprietà esclusiva (CUCINA, SOGGIORNO, STUDIO, n.4 CAMERE e n.2 BAGNI).

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

L'immobile, risalente agli anni '70, dall'aspetto architettonico tipico dell'edilizia residenziale di quegli anni, è caratterizzato da 1 piano fuori terra e 1 piano interrato.

L'accesso, avviene dalla Via Vittorio Alfieri n.12, dalla porta d'ingresso alla villa si accede alla zona giorno esposta a sud-est con diverse aperture in affaccio sul giardino di proprietà esclusiva; a nord si sviluppa la zona notte con n.4 camere, uno studio e n.2 bagni; attraverso una scala interna si accede al piano interrato ove è ubicato il locale cantina/taverna.

L'immobile è circondato sui quattro lati dal giardino di proprietà esclusiva.

Quota e tipologia del diritto1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietàCod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Residenza: irreperibile - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: -**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva equivalente di circa mq **375,00**

E' posto al piano: T-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza interna di circa: 3.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile, risalente agli anni '70, dall'aspetto architettonico tipico dell'edilizia residenziale dell'epoca, è costituito da 1 piani fuori terra e 1 interrato. Esternamente ed internamente l'immobile versa in uno stato manutentivo sufficiente con finiture ed impianti risalenti alla data di costruzione, ben mantenuto.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura
 tipologia: **a falda**
 materiale: **c.a.**
 condizioni: **sufficienti**

Scale	tipologia: a doppia rampa materiale: c.a. ubicazione: interna
	servoscala: assente condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni
 tipologia: **doppia anta a battente e/o scorrevole**
 materiale: **legno**
 protezione: **persiane**
 materiale protezione: **legno**
 condizioni: **sufficienti**

Infissi interni
 tipologia: **a battente**
 materiale: **legno**
 condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne
 materiale: **muratura di mattoni forati**
 rivestimento: **intonaco di cemento**
 condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna
 materiale: **parquet, piastrelle di ceramica**
 condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso
 tipologia: **anta a battente (porta blindata)**
 materiale: **legno**
 accessori: **senza maniglione antipánico**
 condizioni: **sufficienti**

Rivestimento
 ubicazione: **bagno**
 materiale: **piastrelle di ceramica**

condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **cucina**materiale: **piastrelle di ceramica**condizioni: **sufficienti****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie esterna lorda (SEL)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Villa	superf. esterna lorda	265,00	1,00	265,00
Cantina (taverna)	superf. esterna lorda	213,00	0,30	63,90
Portico	superf. esterna lorda	20,00	0,30	6,00
Giardino	superf. esterna lorda	1.010,00	0,04 (c)*	40,40
				375,30

Giardino: Rapporto complementare $C^* = \text{prezzo medio del terreno}/\text{€}/\text{mq}$; $c = 50/1200 = 0,04$ $c = 0,04$
 $1.010 \text{ mq} \times 0,04 = 40,40 \text{ mq}$.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare indipendente

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: II°-Anno 2017

Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Tipologia: Abitazioni Civili

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Superficie di riferimento: esterna lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1600

Accessori:

Nessuno

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1972

Impianto a norma.

Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive: non pervenuta

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Autonomo

Epoca di realizzazione/adeguamento: 1972

Impianto a norma.

Dichiarazione di conformità: non pervenuta

Condizionamento e climatizzazione:

Non presente

Impianto antincendio:

Non presente

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile NON dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte NON presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B - Box auto**

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 ciascuno di BOX AUTO sito in TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI), Via Vittorio Alfieri n.12, della consistenza di 46 mq posto al piano interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,20 m.

L'immobile, risalente agli anni '70, dall'aspetto architettonico tipico dell'edilizia residenziale di quegli anni, insiste nel medesimo corpo di fabbrica della villa.

L'accesso avviene dalla Via Vittorio Alfieri n.12, ingresso carraio.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Residenza: irreperibile - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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: II°-Anno 2017

Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Tipologia: Abitazioni Civili

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Superficie di riferimento: sterna lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1250

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento -

Impianto a norma.

Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive: non pervenuta

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Certificato prevenzione incendi: non pervenuto

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:**

I principi teorici che sono stati adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il procedimento che viene impiegato è il cosiddetto procedimento per "confronto diretto" in quanto lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del "più probabile valore venale dei beni da stimare".

Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita, risultato di una approfondita indagine di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Trezzano sul Naviglio; conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; Uffici del registro di Milano; Ufficio tecnico di Trezzano sul Naviglio; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato Immobiliare: Trezzano sul Naviglio.

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - II° semestre 2017 per edifici nel Comune di Trezzano sul Naviglio, Fascia/zona: centrale/INTERO CENTRO URBANO - per abitazioni civili a destinazione RESIDENZIALE in stato conservativo NORMALE(Ville-villini).

BORSINO IMMOBILIARE del Comune di Trezzano sul Naviglio: zona centrale/ Zona MORONA, FERMI, COLOMBO MARONCELLI - per abitazioni civili in stato NORMALE (Ville e villini);

AGENZIE IMMOBILIARI presenti sul territorio interpellate ed allineate per alloggio in medesimo contesto in zona CENTRALE di Trezzano sul Naviglio (MI) (Ville e villini).

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

O.M.I. min 1400/max 1600;

BORSINO IMMOBILIARE min 1261/max 1486;

AGENZIE IMMOBILIARI ALLINEATE PER ZONA min 1100/max 1400.

Considerando lo stato manutentivo NORMALE, il livello di finiture e la zona in cui si inserisce il bene oggetto di esecuzione, è stata considerata la media dei valori minimi (1253,00 €/mq arrotondato in 1200,00 €/mq).

Box: auto:

O.M.I. min 1000/max 1250.

BORSINO IMMOBILIARE min 900/max 1171

Considerando lo stato manutentivo NORMALE, il livello di finiture e la zona in cui si inserisce il bene oggetto di esecuzione è stata considerata la media dei valori minimi (950,00 €/mq).

8.3 Valutazione corpi:

A – Villa di 6 vani ed accessori cantina e giardino Abitazione in villini [A7] sita in Trezzano sul Naviglio (Milano)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Villa	265,00	€ 1.200,00	€ 318.000,00
Cantina (taverna)	63,90	€ 1.200,00	€ 76.680,00
Portico	6,00	€ 1.200,00	€ 7.200,00
Giardino	40,40	€ 1.200,00	€ 48.480,00
Valore corpo			€ 450.360,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 450.360,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 450.360,00

B- Box auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box auto	46,00	€ 950,00	€ 43.700,00
Valore corpo			€ 43.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A – Villa di 6 vani ed accessori e giardino	Abitazione in villini [A7]	375,30	€ 450.360,00	€ 450.360,00
B- Box auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	46,00	€ 43.700,00	€ 43.700,00
				€ 494.060,00
Arrotondato in				€ 494.000,00
Valore medio ponderato complessivo (calcolato in quota e diritto)				€ 494.000,00

8.4 Adegamenti 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%)

€ 26.700,00

Riduzione del 0% 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: € 0,00
 Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel bien- nio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese di ripristino stato dei luoghi: € 2.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Pignoramento (*) € 278 oltre a spese notaio

Ipoteca volontaria (*) € 35,00 oltre a spese notaio

(*) Prezzi indicativi a discrezione del professionista

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 467.300,00

Arrotondato in € 467.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 467.000,00

ALLEGATI:

A completamento di quanto sopra esposto si uniscono i seguenti allegati:

- APPENDICE (documenti tecnici comunali - verifica della conformità edilizia ed urbanistica, certificati anagrafici comunali, contratti di locazione);
- ALLEGATI DISGIUNTI (elenco trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie; descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze; documentazione fotografica; planimetria catastale, visura storica per immobile e visura ipotecaria; atto di provenienza).

ATTESTAZIONE DI INVIO DOCUMENTAZIONE:

Attesto di aver provveduto all'invio dell'elaborato peritale alle parti:

- creditore precedente
- debitore esecutato

Robecco sul Naviglio li, 07-05-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Eleonora Maltarolo