

**Tribunale di Milano**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 1708/2017**

Giudice dell'esecuzione: **DOTT. SSA [REDACTED] TRENTINI**

Promossa da: **UNICREDIT S.P.A.** (Avv.to BECCARI SELVINO)

Debitori: [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Creditori intervenuti: -

Custode giudiziario dei beni pignorati in sostituzione del debitore: Avv.to **COMASCHI ALBERTO**  
con studio in Milano, viale Bianca Maria 24

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **25/10/2018 ore 9.30**

**RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE  
RIEPILOGO**

**LOTTO 001** composto da:

- **APPARTAMENTO - VIA CURIEL N. 44**
- Unità immobiliare ubicata nel comune **ROZZANO (MI)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **11**, Mappale **3**, Sub **721**, Piano **1-S1**,  
Categoria **(A/4)** Classe **3** Consistenza **3 vani**.

**VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE SUL MERCATO- LOTTO 001: € 79.500,00**

<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)</b>	<b>€ 71.000,00</b>
---	--------------------

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

<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001</b>	<b>€ 60.000,00</b>
-------------------------------------	--------------------

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

**STATO IMMOBILE LOTTO 001: LIBERO**

Esperto alla stima: **Arch. Domenico Benussi** Codice fiscale: **BNSDNC67C12L8400** Iscritto all'Albo del Tribunale al n. **13031** Partita IVA: 12161480152 Studio in: via M. U. Traiano 70, 20149 Milano  
Telefono 02.33.00.72.35 Cellulare: 347.71.80.354 Fax 02.93.66.79.76  
Email: [d.benussi@inwind.it](mailto:d.benussi@inwind.it)  
Pec: [benussi.9707@oamilano.it](mailto:benussi.9707@oamilano.it)



## 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 CURIEL N. 44  
ROZZANO (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 **CURIEL 44 - ROZZANO (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 11, Mappale 3, Sub 721, Piano 1-S1,**  
categoria (A/3), classe 4, consistenza **3 vani**, rendita **€ 185,92**

**Intestatari attali a catasto:**

~~XXXXXXXXXXXX~~ nato in ~~XXXX~~ il ~~XXXX/XXXX/XXXX~~ C.F. ~~XXXXXXXXXXXX~~ (per la quota di 1/1 del bene)

**Situazione dell'immobile a catasto dati derivanti da:**

Variazione del **08/11/2001** – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO

Variazione del **07/11/2000** – FRAZIONAMENTO E FUSIONE

**Coerenze:**

- **L'immobile** risulta confinante, da nord in senso orario, con: Proprietà di terzi, prospetto su cortile comune, parti comuni vano scale e proprietà di terzi. La cantina vedere nota successiva risulta confinante da planimetria catastale attuale con proprietà di terzi, corridoio comune, ancora proprietà di terzi e su cortile comune.

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 **27/06/2018**, con l'avv. Luca Perata delegato dal custode giudiziario avv. **ALBERTO COMASCHI**.

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 per quanto riguarda il solo appartamento.**



Nota: non è stato possibile individuare in modo univoco la posizione della cantina dal momento che l'attuale utilizzatore dell'immobile non sapeva dove fosse la cantina collegata all'alloggio. Il perito, con il custode giudiziario, si è recato nei locali cantinati al piano seminterrato ma non è stato possibile individuare la posizione esatta della cantina essendo la planimetria catastale non rispondente allo stato attuale dei luoghi.

### NOTA INTEGRATIVA ALLA RELAZIONE

A seguito di ulteriori indagini si è recuperata la planimetria, realizzata da tecnico condominiale, che rappresenta in maniera più chiara ed aggiornata lo stato dei luoghi a seguito delle trasformazioni planimetriche avvenute negli ultimi anni nei locali cantinati.

Negli ultimi anni infatti i locali seminterrati sono stati oggetto della seguente trasformazione: da due originari accessi al piano cantina è stato realizzato un unico accesso con conseguente cambiamento dei percorsi interni di accesso alle cantine stesse.

A seguito del sopralluogo effettuato, da raffronto tra la planimetria catastale agli atti – che individua la cantina come dotata di finestrella e posta all'arrivo del vano scale attualmente murato – e della planimetria redatta dal condominio di via Curiel, **si individua la cantina dell'alloggio oggetto di esecuzione come la cantina numerata col numero 67** - seconda cantina da destra e tredicesima da sinistra fronte corridoio disimpegno cantine (planimetria condominiale con numerazione cantine allegata alla presente relazione).

In data 20/12/2018 è stato effettuato un ulteriore sopralluogo con l'avv. Luca Perata delegato dal custode giudiziario per visionare la cantina. Si integra la presente relazione con la descrizione del locale cantina.

La cantina è dotata di porta di accesso metallica (con targhetta riportante numero identificativo 20), pavimento in battuta di cemento pareti in tavolati in forati intonacati e tinteggiati. La cantina è inoltre dotata di impianto di illuminazione e finestrella metallica.

#### 2.1 Conformità catastale:

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

Per quanto riguarda il locale cantinato si richiede la realizzazione di una nuova scheda catastale per migliore identificazione grafica della stessa rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Spese di ridisegno scheda catastale zona cantina € 350,00

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 tre locali più servizi posto al piano primo di un complesso condominiale. Località Quinto De Stampi

**Stato dell'immobile:** immobile in sufficiente 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 -.

**Inquadramento territoriale:**

Rozzano è un comune di 42.494 abitanti della città metropolitana di Milano, in Lombardia, sulla direttrice che collega il capoluogo lombardo a Pavia.

**Comuni confinanti:** Assago, Basiglio, Milano, Opera, Pieve Emanuele, Zibido San Giacomo

**Infrastrutture/collegamenti al comune:**

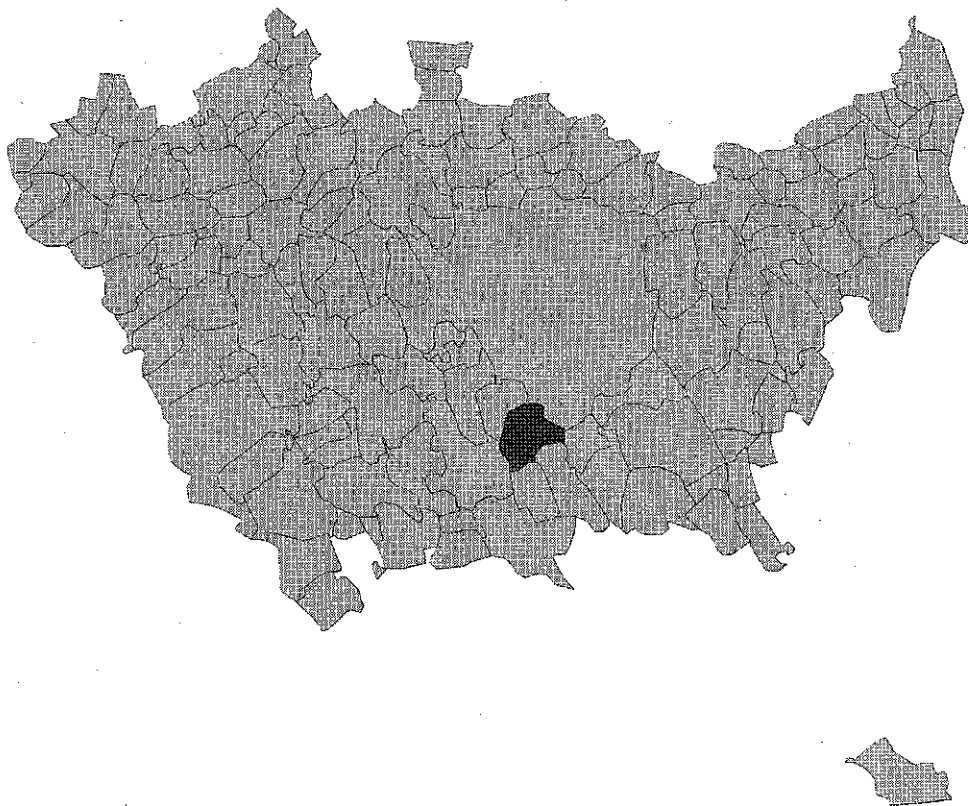
Data la vicinanza con la tangenziale Ovest di Milano è possibile raggiungere agevolmente la città in automobile attraverso le tangenziali di Milano.

Rozzano è collegata a Milano dalla linea tranviaria 15 dell'ATM che arriva fino in Piazza Fontana, passando dalla stazione Piazza Abbiategrasso della metropolitana.

Sono inoltre presenti autoservizi a carattere suburbano e interurbano operati da ATM, AMP e PMT.

**Caratteristiche della zona:** residenziale a traffico extraurbano

**Posizione del comune di Rozzano all'interno della città metropolitana di Milano**



#### 4. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo **27/06/2018** l'immobile è risultato essere **OCCUPATO da persone terze estranee alla procedura senza titolo.**

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.

**[REDACTED]** - C.F. **[REDACTED]** risulta, come dante causa, nei seguenti contratti di locazione registrati presso l'Ufficio UT MILANO 5, al quale occorrerà rivolgersi per ulteriori informazioni: atto n. 1470/3/2009 e atto n. 1765/3/2010.

Contratti di locazione ambedue scaduti ed allegati alla presente relazione

L'unità immobiliare in esame è pertanto da considerarsi: **LIBERA AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

*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 03/12/2007** - Registro Particolare 47628 Registro Generale 180653 Pubblico ufficiale ROMANO ELISABETTAFILOMENA Repertorio 48142/2268 del 28/11/2007  
**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

###### 5.2.2 Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE del 08/06/2017** - Registro Particolare 44001 Registro Generale 68335. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 16501 del 02/05/2017  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.  
 - **TRASCRIZIONE del 28/07/2017** - Registro Particolare 61857 Registro Generale 96267. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 26766 del 03/07/2017  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



**5.2.3 Altre trascrizioni:**

**Nessuna**

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

**Nessuna**, da ispezione ipotecaria attuale in data **06/04/2018** 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:**

██████████ C.F. ██████████ in forza di Atto di compravendita a rogito del notaio ELISABETTA FILOMENA ROMANO in data 28/11/2007, repertorio n. 48141...  
TRASCRIZIONE A MILANO 2 in data 03/12/2007 - Registro Generale n. 180652 Registro Particolare n. 95055.

Si allega il presente atto di compravendita e la relativa nota di trascrizione

**PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:**

██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ e ██████████  
nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ in forza di Atto di compravendita a rogito del notaio CANTU' CESARE in data 5/11/1998, repertorio n. 26837.



## 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese medie annue circa: **€ 1.500,00**

Spese scadute: **SI**

**Totale spese insolute negli ultimi due anni: € 3.073,75** 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: -**

**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. 1518900018109 registrato il 02/09/2009 con validità fino al 02/09/2019.** 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:** Studio Racconi Davide Via C. Pisacane 7/A  
20089 Rozzano (MI) tel. +3928259259 – fax +39257502212





## 8. PRATICHE EDILIZIE

### 8.1 Conformità edilizia:

Si premette che l'immobile risulta essere stato edificato precedentemente al "1° settembre 1967" come da dichiarazione della proprietà riportata nel rogito che attesta che le opere relative alla costruzione del Fabbricato del quale l'unità immobiliare in oggetto fa parte, sono state iniziate anteriormente al "1° settembre 1967" e da quanto rilevato dal perito nel corso dell'accesso gli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico del comune.

E' stata inoltrata regolare richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Rozzano in data **18/04/2018** (richiesta allegata alla presente).

L'accesso agli atti amministrativi è avvenuto in data **02/07/2018**, 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. 256/59 (realizzazione di fabbricato di tre piani fuori terra) successiva realizzazione pratica edilizia n. 264/59 (realizzazione di un fabbricato di n.4 piani fuori terra con negozi)

Autorizzazione per costruzioni edilizie del 16/aprile 1958 e 10 maggio 1958.

Certificato di abitabilità del 6 ottobre 1959

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

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

– **Titoli giustificativi:**

**D.I.A (Denuncia inizio attività)** P.G. nr. 28210 del 29/09/1999 per demolizione e ricostruzione tavolati in muratura al fine di dividere un appartamento in due differenti appartamenti. Progettista e direttore dei lavori arch. Fabio Colombo. Pratica presentata da Forgia Maria. Successiva denuncia di variante alla D.I.A. presentata in data 17/11/1999 prot. n. 33616 dallo stesso tecnico e proprietario per variazioni planimetriche interne.

– **Titoli correttivi:** Non presenti

– **Pratiche edilizie in corso:** Non presenti

Da controllo sulla planimetria allegata alla pratica edilizie **abilitative originarie e giustificative successive non** si sono riscontrate discrepanze tra quanto concesso e quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

Si dichiara la **conformità edilizia** di quanto esaminato, in quanto non esistono discrepanze tra quanto autorizzato e quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

Si dichiara dunque la **conformità edilizia** dell'immobile oggetto di esecuzione

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



**Nota bene:** nel corso del sopralluogo si è rilevato è stata rimossa la porta di separazione tra il corridoio ingresso e il soggiorno cucina, realizzando così un collegamento diretto - senza filtro - tra il locale bagno e la zona cottura.

Questa separazione - per l'art ART. 100 del regolamento edilizio del Comune di Milano - CUCINE, SPAZI DI COTTURA, LOCALI BAGNO E SERVIZI IGIENICI - dovrà essere ripristinata mediante la posa di una porta di separazione locali. Si stima un costo per il montaggio della porta e delle le relative opere murarie necessarie di **€. 400,00**

**ART. 100 R.E. I servizi igienici** devono avere le seguenti caratteristiche:  
*l'ambiente contenente il vaso igienico deve essere delimitato da pareti a tutt'altezza e serramenti; lo stesso dovrà essere disimpegnato dal locale cucina o da quello contenente l'angolo cottura mediante disimpegno dotato di serramenti (antibagno, corridoio/ingresso o altro locale principale-accessorio-servizio avente le medesime caratteristiche).*

*La presenza di questa separazione tra locali (porta) è correttamente riportata nella D.I.A. del 1999 e sull'ultima scheda catastale di aggiornamento dello stato dell'immobile.*



## 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 Rozzano. 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 ROZZANO (MI)**

**IMMOBILE SITO IN VIA CURIEL n. 44**

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

Adottato con atto di Consiglio Comunale anno 2011

Zona urbanistica: **Tessuto residenziale disomogeneo saturo**

Norme tecniche di attuazione N.T.A.: **ART. 22**

Immobile soggetto a convenzione: **NO**

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 urbanistica: **Nessuna**

Si riporta di seguito estratto dalle NTA del Piano delle Regole, relativo all'ambito suddetto

### **ART. 22 - Tessuto residenziale disomogeneo saturo**

22.01 Nel **Tessuto residenziale disomogeneo saturo** è consentito il mantenimento della SUL e del Rc esistenti.

22.02 Nel **Tessuto residenziale disomogeneo saturo** gli interventi di categoria **DR** devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Mantenimento della SUL esistente
- Rapporto di copertura (Rc) = 1/3 della SF
- Indice di permeabilità (IP) = 30%
- Altezza massima (H) = 20,00 m
- Distacco tra pareti finestrate (Di-f) = 1/1, e comunque non inferiore a 10,00 m
- Distacco tra pareti non finestrate (Di-nf) = 75% dell'altezza massima (H) e comunque non inferiore a 10,00 m
- Distanza dai confini (Dm) = 50% dell'altezza massima (H) e comunque non inferiore a 5,00 m
- Distanza dalla strada (Ds) = 5,00 m
- Da = 1 albero/80 m<sup>2</sup> Ss, potenziando i filari sui confini interni, specialmente a confine verso le zone agricole

Ai fini del rilascio delle previste autorizzazioni edilizie, il richiedente dovrà predisporre anche una tavola di progetto relativo alla parte a verde, con la rilevazione delle alberature esistenti.

22.03 Sono ammessi interventi RE sul patrimonio edilizio esistente che prevedano un incremento della SUL esistente/stabilita dalle norme di zona a condizione che:

- sia inferiore al 10% della SUL esistente/ammessa dalle Nda;
- non determinino ristrutturazione urbanistica;
- in caso di incremento della Sc, non si pregiudichino gli indici di distacco rispetto agli edifici esistenti e si garantiscano le superfici filtranti minime previste dal Regolamento d'igiene o eventualmente non vengano ridotte quelle esistenti; - non ci si sia già avvalsi di tali facoltà in attuazione dell'art. 54 delle NTA del PRG vigente.

La realizzazione di tali interventi è subordinata al reperimento su area privata dei parcheggi privati (P1) e dovrà essere preceduto da atto di identificazione dell'area da trascriversi sui registri immobiliari per garantire la non ripetibilità dell'intervento.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi saranno consentiti previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per un metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.

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



## 9. DESCRIZIONE DEL LOTTO

### DESCRIZIONE LOTTO 001

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo di un fabbricato di tre piani fuori terra con piano seminterrato ad uso cantine.

Il fabbricato è con affaccio su cortile comune. Al cortile comune si acceda dalla via principale curiel 44 tramite un androne con portone metallico in alluminio e vetro. A fronte strada è presente un fabbricato di quattro piani fuori terra con negozi di vendita al dettaglio al piano strada.

La costruzione risale ai primi anni '60 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, balconi con balaustra metallica.

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

Pavimentazione cortile in pietra a spacco.

**Stato generale sufficiente**

### 9.2 Descrizione dell'unità immobiliare

L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno cieco, e balcone. Locale cantina al piano seminterrato.

#### **Materiali:**

tavolati in forati intonacati e tinteggiati

plafoni intonacati e tinteggiati

pavimenti in piastrelle

pavimento e rivestimento in piastrelle nel locale bagno.

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, doccia ed attacco lavatrice. Nota: non si è rilevata la presenza di aspiratore per bagno cieco.

Cantina posta al piano seminterrato composta da un unico locale. Corridoio comune di accesso in battuta di cemento. Tavolati di separazione locali cantine in muratura intonacati e tinteggiati, pavimento in battuta di cemento.

**Stato generale sufficiente**

#### **Impianti:**

impianto citofonico

impianto elettrico sottotraccia, 220 V

impianto rete gas: tubazioni a vista, alimentazione a metano

impianto di riscaldamento condominiale corpi scaldanti in ghisa/alluminio

impianto idrico sottotraccia

**Stato generale sufficiente. Da verificare e certificare impianti.**



## 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'Agenzia del Territorio (osservatorio del mercato immobiliare) - **O.M.I 2° semestre 2017**

Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Milano e provincia - **TEMA 1° semestre 2017**

### 10.3 Valutazione

**1) Agenzie immobiliari della zona**, il sottoscritto ha rilevato che i prezzi di offerta di vendita, per beni consimili per ubicazione, consistenza e stato, è risultato essere pari ad **€ 1.860/ m<sup>2</sup>**

**2) O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio.** Comune di **Rozzano** fascia periferica abitazioni civili stato conservativo NORMALE è di: **€ 1.550/m<sup>2</sup> – 1.900/m<sup>2</sup>**.

**3) T.E.M.A. Rilevazione dei prezzi degli - immobili sulla piazza di Milano e Provincia** Comune di **Rozzano** fascia periferica appartamenti ristrutturati: **€ 1.800/m<sup>2</sup> – 1.900/m<sup>2</sup>**.

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 di mercato degli immobili nella zona considerata: € 1.810,00/m<sup>2</sup>**

I suddetto valore può essere incrementato o diminuito fino al 30% in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

**Nota bene: in base alle effettive condizioni del contesto in cui l'immobile oggetto di stima è inserito senza particolari criticità o punti di forza ed in base alle effettive condizioni dell'immobile con finiture di con finiture di sufficiente livello e con aspetti di positività e negatività tra loro bilanciati si è pensato di non applicare alcun correttivo del valore dell'immobile rispetto al valore medio di zona.**

**Valore applicato nella presente stima per l'immobile: € 1.810,00/m<sup>2</sup>**



#### 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.).

#### Dati metrici del bene:

superficie complessiva dell'unità immobiliare: 41,00 mq

superficie balconi: 2,40 mq

superficie cantina: 10,60 mq (dimensione locale ricavata dalla planimetria catastale)

altezza interna appartamento: 300 cm

altezza interna cantina: 220 cm



## 10.5 Valutazione del lotto

<b>TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE APPARTAMENTO</b>					
	Superficie	Coeff.	Sup. equiv.	€/ m <sup>2</sup>	Valore €
Appartamento	m <sup>2</sup> 41,00	1,00	m <sup>2</sup> 41,00	<b>1.810,00</b>	74.800,00
Balcone	m <sup>2</sup> 2,40	0,35	m <sup>2</sup> 0,84	c.s.	2.640,00
Cantina	m <sup>2</sup> 10,60	0,20	m <sup>2</sup> 2,12	c.s.	1.540,00
Box	-	-	-	-	-
Superficie totale rilevata	<b>m<sup>2</sup> 54,00</b>				
Tot. sup. commerciale			<b>m<sup>2</sup> 43,96</b>		
<b>TOTALE</b>					<b>79.567,60</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>					<b>79.500,00</b>

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

<b>VALORE DEL BENE</b>	<b>€ 79.500,00</b>
------------------------	--------------------



**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.: € 3.975,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:  
(nuova scheda catastale per miglior identificazione grafica locale cantina ): € 350,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica  
(opere di posa porta di separazione locali): € 400,00
- Rimborso spese condominiali insolute nell' anno in corso e nell'anno solare precedente : € 3.073,75
- Certificazione impianti ( imp. distribuzione gas ed elettrico): € 700,00
- 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 € 8.498,75**

**VALORE IMMOBILE** al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova:

<b>VALORE LOTTO 001</b> (a seguito adeguamenti e correzioni)	<b>€ 71.001,25</b>
--	--------------------





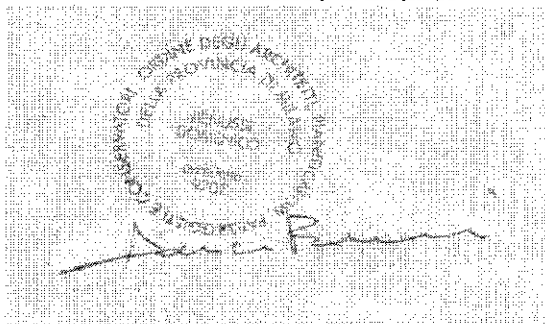
**10.8 Prezzo base d'asta:**

<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001</b> (arrotondato)	<b>€ 71.000,00</b>
Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"	

<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001</b>	<b>€ 60.000,00</b>
Valore di vendita del lotto nello stato di "occupato"	

**Milano, 30/08/2018**

**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 – estratto mappa
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
15. Planimetria locali cantinati fornita dal condominio

