

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

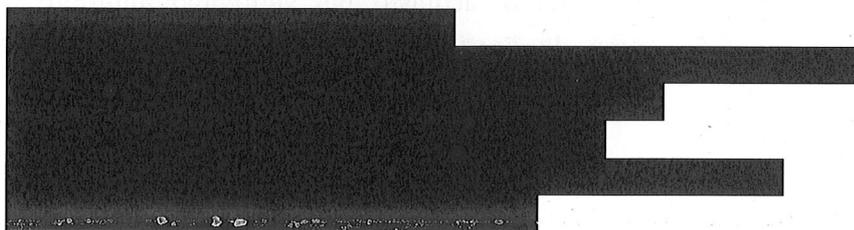
R.G.E. **2411/2013** Giudice delle esecuzioni: **dott.ssa C.TRENTINI**

Promossa da: **AR-TRE S.R.L.**

contro: 

Custode Giudiziario: avv. LUCA PERATA

Creditori iscritti Interventuti:



**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**

Lotto 01: corpo A sub 2 A/2 + corpo B sub 16 C/6

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **25/10/2018 ad ore 10:15**

Esperto alla stima: **arch. Emanuele Bianchi**
Codice fiscale: **BNCMNL62C13F205K**
Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. **11983**

Studio in: via Terragni, 31 Milano
Telefono 02.39216114 Cellulare: 347.8729579 Fax 02.700550809
Email: **ebianchiarch@gmail.com**
Pec: **emanuele.bianchi@pct.pecopen.it**

LOTTO 01 – Abitazione di tipo civile [A/2]+ autorimessa [C/6] LEGNANO (MI) – via Pietro Mascagni, 24/A

Stato di occupazione degli immobili: **non sono presenti contratti opponibili alla procedura recuperati dal sottoscritto. Dalle risposte fornite dall'Agenzia delle Entrate UT 1 e UT 2 Milano e Legnano, si evince che i sub 2/16 risultano essere liberi da contratti di locazione al 21/08/2018.**

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

Sì, come da Certificato notarile Orazio Greco notaio in Pordenone del 18/09/2013 agli atti.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Sì, come da Certificato notarile Orazio Greco notaio in Pordenone del 18/09/2013 agli atti e Ispezione Ipotecaria n. T302663 del 10/09/2018 condotta dal sottoscritto.**

LOTTO 01

Corpo A: abitazione > A/2

Corpo B: autorimessa > C/6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A+B: siti in LEGNANO (MI) – via Pietro Mascagni, 24/A piano T-S1

Custode giudiziario nominato dal G.E. – **avv. L. Perata**

INDIVIDUAZIONE LOTTI

A: Abitazione di tipo economico [A/2]

Descrizione CTU: “monocale con bagno ed antibagno, al piano terreno, con entrata su scale, passaggio comune e locale ripostiglio al piano sotterraneo”

B: Autorimessa [C/6]

Descrizione CTU: “Vano ad uso autorimessa a piano sotterraneo”

Le unità immobiliari sviluppano una superficie lorda pari a:

A: abitazione sub 2 mq 39,00 (lordi)

B: autorimessa sub 16 mq 15,15 (lordi)

(metrature lorde desunte dai rilievi metrico/visivi svolti durante l'accesso al bene)

NB Nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti il rilievo fotografico delle unità immobiliari descritte con l'ausilio delle planimetria catastali e comunali (Accesso Atti).

Identificato al catasto fabbricati:

A: abitazione: Fg. 10 - Mapp. 424 - Sub. 2, Cat A/2, CLASSE 3, VANI 2,5, sup. catastale mq 42, rendita 284,05

B: autorimessa: Fg. 10 - Mapp. 424 - Sub. 16, Cat C/6, CLASSE 4, consistenza mq 14, rendita 57,84

Derivante da:

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/01/2015

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/01/2015 protocollo n. MI0103395 in atti dal 09/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 91291.1/2015)

Situazione degli intestati dal 25/07/2007

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/08/2007 Repertorio n.: 22210 Rogante: FRESCA FANTONI CARLA Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 65280.1/2007)

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/07/2000

COSTITUZIONE del 26/07/2000 in atti dal 26/07/2000 (n. 59399.1/2000)

COERENZE (desunte dal sopralluogo del 12/09/2018, dalle schede catastali del **26/07/2000** e dagli Atti di fabbrica visionati il 12/09/2018):

A/Abitazione: da nord in senso orario: cortile comune, porticato comune sub 1, altra U.i.U. sub 3, passaggio comune scale condominiali;

B/Autorimessa/box: da nord in senso orario; corsello comune sub 1, altre unita su due lati, altra unità al sub 17;

INFORMAZIONI IN MERITO ALLA CONFORMITÀ CATASTALE: SI

Si dichiara la **conformità catastale** di quanto ispezionato ed in riferimento alla planimetria depositata presso l'Agencia delle Entrate e quella rilevata presso il Comune di Legnano allegate ai progetti – Atti di Fabbrica.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Appartamento ad uso abitazione al piano terreno. Trattasi di monolocale con bagno ed antibagno individuato in palazzina signorile buona fattura. Al piano sotterraneo è sito, di pertinenza dell'appartamento, un locale cantina.

Sempre al piano sotterraneo è presente un locale autorimessa servito dal corsello di manovra del solo condominio. Il corsello di manovra sfocia su via Mascagni, chiuso da cancello comandato elettricamente con fotocellula.

Piani fuori terra: quattro più sottotetto

copertura: in tegole marsigliesi (*cotto*) desunte da aerofotogrammetria. Rivestimento esterno: intonaco di calce e cemento giallo chiaro, con batti piedi a livello terreno in materiale lapideo e fasce sui fronti minori, in mattoncini in cotto sabbiati.

Ingresso carraio: cancello carrabile a due ante comandate elettricamente a distanza, ambedue in acciaio, grigio, opaco.

Ingresso pedonale: portone pedonale in lamina d'acciaio traforata ad un'anta.

Custode: NO

Giudizio complessivo: ottime condizioni di conservazione e manutenzione. Necessita di alcune piccole riprese e interventi sulla pitturazione condominiale.

Caratteristiche zone limitrofe: sito al limitare tra la periferia N/E di Legnano e la zona industriale limitrofa. Centri vicini: Busto Arsizio, S.Vittore Olona, Cerro Maggiore, Castellanza.

Principali collegamenti pubblici: da Malpensa A1 GA-GAS Bus e RE5, da Milano Rho Expo, RV + RE5 (su rotaia), da Milano M2 + S5, tram 10 + S5, M2 +RE5 (sempre da Mi Centrale). Raggiungibile in auto da Milano tramite A8 verso varesse uscita Castellanza oppure SS 33.

Caratteristiche paesaggistiche: immerso nel costruito a N/O di Milano, vicini il Parco degli Aironi di Gerenzano e zone boschive poco più a nord, abbastanza estese.

Servizi offerti dalla zona: scarsa presenza di negozi al minuto fruibili a piedi; centri d'acquisto a 10 minuti in macchina; scuole elementari e medie vicine (Franco Tosi) , Istituto Bernocchi, Istituto tecnico Barbara Melzi, Istituto comprensivo Statale Manzoni (mezzi o auto);

L'immobile è costruito dopo il primo settembre 1976.

3. STATO DI POSSESSO: LIBERO (ALLEGATO ALLA CTU n.8)

████████████████████ - diritto di proprietà: 1/1 in separazione dei beni

L'immobile risulta essere LIBERO. Previa richiesta all'Agenzia delle Entrate non sono stati recuperati contratti di locazione aventi come dante causa il sig.ra Tacchi Monica.

"si comunica che, dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, a nome dell'esecutata ██████████ con immobili in comune di Legnano via Pietro Mascagni, 24/A risulta, un contratto di locazione registrato all'Ufficio di LEGNANO numero 1950 serie 3 del 2011 con dati catastali E514 Foglio 10, Particella 424 - Sub. 2, risolto in data 30/10/2012...."

Al momento del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto il **12/09/2018**, erano presenti il

custode Giudiziario avv. Luca Perata, dell'esecutata e della cognata che occupava provvisoriamente l'appartamento senza titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti, nonché dal certificato notarile Orazio Greco notaio in Pordenone del 18/09/2013 agli atti e dall'elaborato dell'Agenzia delle Entrate, Ispezione n. T302663 del 10/09/2018 SUB 2 (*per analogia anche quindi sub 16*), richiesto dallo scrivente, risulta quanto segue:

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

4.1.1 domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **no**

4.1.2 convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione coniugale: **no**

4.1.3 atti di asservimento urbanistico:

4.1.4 altre limitazioni d'uso: **no**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici (formalità pregiudizievoli in carico all'immobile descritto) cancellati a cura e spese della procedura: **no**

4.2.1 Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Milano 2 il **31/07/2007** ai numeri **124003/34011** in forma di mutuo fondiario a rogito notaio Fresca Fantoni Carla, rep. 22211/14646 del 25/07/2007, repertorio 46149/15148, per complessivi euro 120.000, derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario (80.000), gravante sui beni oggetto della procedura a favore di Banca Popolare di Milano Soc. COOP. con sede in Milano contro [REDACTED];

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Milano 2 in data 21/08/2012 ai nn. 88616/15281, pubblico ufficiale Giudice di Pace reg. 944 del 19/03/2012, a favore FIGLI S.A.S. DI PICCINATO PAOLO E MIRKO (Brugnere-PN) contro [REDACTED] **di € 5.100 derivante da decreto ingiuntivo euro 2.028,24;**

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Milano 2 in data 21/08/2012 ai nn. 107306/18214, pubblico ufficiale Tribunale di Monza/Desio, rep. 2562 del 31/5/2012, a favore BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA (Desio - MI) contro [REDACTED] **di € 84.000,00 derivante da decreto ingiuntivo per euro 63.956,50;**

4.2.2 Trascrizioni:

PIGNORAMENTO atto esecutivo trascritto a Milano 2 il **08/02/2013** ai numeri **13636/9559** in forza di verbale di pignoramento Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3627 del 04/12/2012 a favore di [REDACTED] (Brugnere-PN) CF 13613381006 contro [REDACTED] gravante sui beni oggetto della procedura;

PIGNORAMENTO atto esecutivo trascritto a Milano 2 il **18/07/2013** ai numeri **68623/47020** in forza di verbale di pignoramento Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1773 del 27/06/2013 a favore di [REDACTED] (Brugnere-PN) CF 13613381006 contro [REDACTED], gravante sui beni oggetto della procedura;

Si segnala la presenza nell'Ispezione Ipotecaria citata di quanto segue:

* **ANNOTAZIONE del 01/04/2005** - Registro Particolare 11499 Registro Generale 45422 Pubblico ufficiale ALDO NOVARA Repertorio 59258/6130 del 25/09/2000 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 7509 del 1999

4.2.3 Altre trascrizioni: NO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese gestione condominiale insolute – sub 2/16 – al 30/9/2018, considerando tutto il 2017 e 8 mensilità del 2018, il totale insoluti è di: **€ 1.558,50.**

NB Per completezza di cronaca si fa notare anche l'ammontare complessivo delle spese insolute, comunicato dall'amministrazione Cozzi, (il 13/09/2018) di **€ 6.580**

Millesimi generali: / - Millesimi proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **SI presenza di rampa in entrata e ascensore che porta direttamente al piano sotterraneo/ piano box.**

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

- **Spese condominiali annuali:** desunte da annualità (2) precedenti: circa **2000 € /anno**

(ALLEGATO ALLA CTU n.9)

- **NB (dati comunicati dall'attuale amministratore nominato amministrazione geom.Cozzi)**

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Previa visura presso il catasto energetico (CENED) è stato reperito un Attestato di Certificazione Energetica (ACE/APE) afferente al sub 2 descritto nel pignoramento VALIDO FINO AL 13/04/2021, Indice di prestazione energetica pari a: **298.11 kWh/mqa CLASSE ENERGETICA G** - (ALLEGATO ALLA CTU n.4)

5.1 AVVERTENZE PER L'ACQUIRENTE E MAGGIORI ONERI

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire, presso gli attuali proprietari e l'amministrazione condominiale in carica, le necessarie informazioni relative agli importi aggiornati al momento della vendita a carico dell'immobile acquisito, relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché le quote di oneri a suo carico per eventuali lavori di manutenzione effettuati o presunti fino all'assegnazione.

NB Nella pag. 8 della dell'allegato fotografico, è stata indicato con una linea tratteggiata rossa, una zona che, dai disegni residenti in comune e dalle planimetrie catastali, risulterebbe di pertinenza del bene staggito. All'attualità della vendita giudiziaria questa porzione non può essere conteggiata ma sarà da verificare, qualora l'acquirente lo ritenesse necessario, nelle vie legali preposte. Ragione per cui dal prezzo forfettario di 72.000 €, in sede di dibattito in udienza, si è giunti a 70.000 € e proprio in considerazione del fatto che questa porzione non è stata determinata "di pertinenza", il prezzo è sceso forfettariamente, della quota attribuita alla porzione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (del decorso ventennio):

6.1 ATTUALI PROPRIETARI:

Al **9/08/2018** unico proprietario: [REDACTED] - diritto di proprietà: 1/1 in separazione dei beni (*da visure ipotecarie e catastali CTU*)

(*Da: relazione Notarile citata*)

Dal Certificato Notarile depositato dal precedente agli atti citato, dall'acquisizione degli Atti di Fabbrica e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per immobile, alla data del 04/09/2018 si riporta quanto segue:

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI: al ventennio

Proprietari al ventennio:

I coniugi RE Gian Luigi, nato a Legnano (MI) il 26 maggio 1950 e PALEARI Enrica, nata a Cerro Maggiore (MI) il 24 aprile 1948 acquistavano la piena proprietà degli immobili dalla società " [REDACTED] L.", con sede in Legnano con atto di compravendita a rogito Notaio Aldo Novara di Legnano in data 5 ottobre 2000, rep.n. 59306/6163, trascritto a Milano 2 in data 20 ottobre 2000 ai nn. 96863/65742.

Realizzazione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili da parte della società " [REDACTED] ", con sede in Legnano (MI)

La società "F. [REDACTED] ", con sede in Legnano (MI) acquistava la piena proprietà del terreno dal signor F. [REDACTED] I [REDACTED], nato a Legnano (MI) il 26 maggio 1950, con atto di compravendita a rogito Notaio Aldo Novara di Legnano in data 12 febbraio 1998, rep.n. 55793/4723, trascritto a Milano 2 in data 20 febbraio 1998 ai nn. 11655/8633.

Il signor [REDACTED] nato a Legnano (MI) il 26 maggio 1950, acquistava la piena proprietà del terreno dal signor [REDACTED], nato a Broni (PV) il 22 febbraio 1897, con atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Lorenzo Fenaroli di Busto Arsizio in data 29 marzo 1973, rep.n. 4661, trascritto a Milano 2 in data 27 aprile 1973 ai nn. 26634/23030.

NB Quanto descritto nella relazione notarile allegata agli atti è stato verificato dal sottoscritto, esperto alla stima, con Ispezione Ipotecaria ad hoc effettuata sull'immobile Ispezione n. T302663 del 10/09/2018 SUB 2 (*ALLEGATO ALLA CTU n.8*)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Previa richiesta al Comune di Legnano, Ufficio Tecnico (09/08/2018), si è ottenuto l'accesso agli atti il **12/9/2018**;

Si sono potuti visionare i seguenti documenti concessori:

- **CONCESSIONE EDILIZIA C-122-1997**, per la costruzione di una palazzina residenziale a tre piani abitabili fuori, Due ville a schiera, recinzione, parcheggi ed impianto di fognatura interna con relative tavole;
- **CONCESSIONE EDILIZIA C-122-1997** in variante 1997
- **CONCESSIONE 139/97/34555/2760** relative tronco di fognatura
- **DISEGNI CORPO B VARIANTE + SOTTERRANEO**
- **ATTO DI OBBLIGO UNILATERALE PARCHEGGIO DI FRONTE**
- **LEGGE 10 STRATIGRAFIE VETRI ETC**

CONFORMITA' IMP. ELETTRICO

(ALLEGATO ALLA CTU n.6)

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: SI

Dall'esamina della documentazione residente nel comune di Legnano relativa alla concessione edilizia si dichiara la **Conformità Edilizia**.

7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA: SI

Strumento urbanistico vigente: Piano Governo del Territorio 2016

Adozione: D.C.C. n. 110 del 04.10.2016 > delibera C.C. 110/16

Approvazione definitiva: D.C.C. n. 29 del 08.03.2017 > delibera C.C. 29/17

Efficacia: 28.06.2017 (B.U.R.L. n. 26 serie avvisi e concorsi) avviso BURL 26-2017

Immobile soggetto a convenzione: **NO** (solo **ATTO DI OBBLIGO UNILATERALE PARCHEGGIO DI FRONTE**)

Se sì, di che tipo? /

Estremi delle convenzioni: /

Obblighi derivanti: /

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

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

Se sì, di che tipo?: /

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

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: /

Rapporto di copertura: /

Altezza massima ammessa: /

Volume massimo ammesso: /

Residua potenzialità edificatoria: /

se sì, quanto:

Altro: /

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: **edificio edificato dopo il 1/9/1967**

N.B. *Si allegano un estratto del vigente PGT con individuazione dell'Area Omogenea nel quale sorge l'edificio di via Mascagni, 24 con relative indicazioni del Piano delle Regole e delle Norme tecniche di Attuazione.*

LOTTO 01 – Abitazione di tipo civile [A/2]+ autorimessa [C/6] LEGNANO (MI) – via Pietro Mascagni, 24/A

7.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

L'edificio sorge in una zona periferica di Legnano con una Licenza Edilizia risalente al 1997/2000.

L'immobile è sito in una palazzina di tre piani fuori terra in una via secondaria nella periferia di Legnano; la via Mascagni sfocia su via Boito e via Manin. La zona è mista residenziale e industriale ma caratterizzata da una tipologia a villette e palazzine non alte. Tenzialmente silenziosa nonostante la presenza della vicina Autostrada dei Laghi. Il comprensorio della palazzina è conservato molto bene e tutte le zone comuni sono molto curate, così come l'appartamento staggito.

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche:

Piani fuori terra: tre piani più sottotetto e sotterraneo

Copertura: tetto a falde tegole marsigliesi

Rivestimento esterno: intonaco calce e gesso giallo con innesti, sui lati corti, in mattoni paramano sabbiati

Ingresso immobile: cancellata su via Mascagni, sia carrabile che pedonale. La carrabile è caratterizzata da cancello in acciaio colorato in smalto grigio con apertura elettrificata e comando a distanza. L'ingresso pedonale è caratterizzato da un portoncino in acciaio colorato satinato grigio scuro.

Custode: NO

Giudizio complessivo: buone condizioni di conservazione esterne sulla via principale, delle parti comuni, del cortile e delle facciate interne;

Caratteristiche strutturali e componenti edilizie e costruttive:

copertura: tetto a falde in tegole marsigliesi

solai pavimenti: solai in latero cemento 30 cm (*sui box: piastrelle/sottofondo in cemento/polistirene espanso/soletta laterizio e malta di calce/cemento*) **solai soffitti:** solai in latero cemento (*da L.10*)

scale: tipologia: rampe interne al sedime degli edifici

materiale: lastre lisciate in granito con parapiede dello stesso materiale in lastre lisciate

servoscala: assente

condizioni: buone

travi: cemento armato

componenti edilizie e costruttive:

porta d'entrata: porta blindata con pannello simil legno

infissi esterni edificio: tipologia: serramenti a vetro doppio 4/12/4 – 4/16/4 ; **materiale:** legno; **scuri:** in legno pitturato trasparente

pareti esterne - materiale: sulle scale (*intonaco di calce e gesso/cls sabbia e ghiaia/malta di calce/cemento*) - da L.10 -

pavimentazione interna - materiale: Cucina e soggiorno e bagno: ceramiche monocottura 30 x 30 posate a 45°;

Pavimentazione cantina e box: cemento in lastre precomprese lisciate, finiture cls e cantina blocchetti di cemento (*bolognini*) a vista. Condizioni ottime, assenza di umidità in cantina.

plafoni: materiale: intonaco civile in buone condizioni, bianchi

impianti: fornita certificazione imp. elettrico e idraulico (*certificazioni tipo a disposizione c/o CTU*)

ascensore: SI al piano e al piano box

citofonico: tipologia: audio

elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione 220 v in condizioni buone alla vista

tipologia gas: con tubazioni a vista, alimentazione a metano

tipologia idrico: sottotraccia

tipologia termico: caldaietta tipo autonomo Climit, posizionata esternamente in nicchia sul balcone, schermata da pannello ma aerata, per produzione istantanea acqua calda sanitaria e riscaldamento con emissione a radiatori in alluminio modulari

La superficie lorda commerciale dell'unità è di **mq 39** ed è stata calcolata attraverso il puntuale rilievo in loco con ausilio di rilevatore laser (*Bosch DLE 40 Professional*) e planimetria catastale/progettuale e comprende i muri di proprietà. Il tutto descritto nella riportata planimetria con evidenziata polilinea di riferimento.

LOTTO 01 – Abitazione di tipo civile [A/2]+ autorimessa [C/6] LEGNANO (MI) – via Pietro Mascagni, 24/A			
Destinazione	Sup. lorda commerciale	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento sub 2	34,97	1	34,97
Balcone	7,41 * + 3,5	0,25	2,72
cantina	6,43	0,20	1,29
TOTALE	39,00		
BOX sub 16	15,15		

* balcone piastrellato mq 3,5 giardino mq 7,41 vedi punto 5.1

Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50

7.4 VALUTAZIONE IMPIANTI:

- condizioni ottime; dichiarazione di conformità impianto elettrico appartamento: allegata alla L.10 e riportata parzialmente in (*ALLEGATO ALLA CTU n.6*)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (appartamento)

Criterio di stima: analogico comparativo tenendo conto della tipologia del compendio (abitativa, vetustà, finiture e condizioni di conservazione), delle reali caratteristiche costruttive, delle effettive peculiarità del territorio.

8.1 FONTI DI INFORMAZIONE:

- **Borsino Immobiliare** – Legnano - zona FERROVIA NORD, PICASSO BEETHOVEN, TOSI
- **indagini di mercato presso agenzie immobiliari** e/o osservatori del mercato immobiliare della zona;
- **banca dati dell'agenzia del territorio** – O.M.I. osservatorio del Mercato immobiliare (Cernusco SN);
- **rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Bollate della TeMA** – 1° semestre 2017

8.2 Valutazione corpi:

Per quanto citato nei precedenti punti 8 e 8.1, il sottoscritto CTU ha rilevato che i prezzi di offerte di vendita per beni consimili per consistenza e ubicazione riportano quanto segue:

Agenzie di zona tra i **1.600,00/mq a 1.750,00/mq euro** (*abitazioni beni consimili*)

I valori pubblicati sulla **Banca dati dell'Agenzia del Territorio** per gli appartamenti uno stato conservativo ottimo "abitazioni di tipo economico", ubicate nella zona comune di Legnano, zona Ferrovia Nord, Picasso, Beethoven, Tosi Codice zona: D2, microzona catastale n. 4, tipologia prevalente: abitazione civili, vanno da **1.550,00/mq a 2.000,00/mq** (*abitazioni civili ottimo stato*) € **750/mq – 1.000/mq** € (*box*);

Ha inoltre considerato che la **Servizi immobiliari per l'edilizia – 1° semestre 2017 (TeMA)** per il comune di Legnano, periferia appartamenti recenti (*entro 40 anni*) indica da **1.300,00/mq a 1.450,00/mq** (*abitazioni*), **14.000 – 16.000 €** (*box a corpo singoli*).

Borsino Immobiliare (Borsinoimmobiliare.it) abitazione € **1.216/mq-€ 1.351,00** - **box € 788/900 mq**

I suddetti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili.

Tutto ciò considerato e soprattutto parametrando valori e stato di conservazione dell'immobile, l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato un valore unitario pari a: **1.600,00 euro/mq**, tenendo conto della media tra i valori considerati, le condizioni generali del mercato della zona presa in esame e senza applicare riduzioni o aumenti di sorta ma arrotondando i valori per eccesso data la buona conservazione del bene.

Per il box, considerati i prezzi rilevati si consiglia un valore di **14.000 €** data la strada non ricca di parcheggi e la zona con presenza di divieti di parcheggio.

- **Adeguamenti e correzioni della stima:**

Valore commerciale abitazione (A/3) = € (mq 39,00 x 1.600,00 €) = 62.400 €

Valore commerciale box (C/6) 14.000,00 €

Riduzione del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min 5%) €
3.120,80 +

- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla procedura da comunicazione amm.re pro-tempore. € **1.558,50 +**

TOTALE SCORPORI/RIDUZIONE/RIMBORSI/SPESE GRAVANTI: € 4.679,30

(scorporo del 5% applicato alla sola abitazione/A2)

8.3 Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità in esame non è comodamente divisibile.

8.4 Prezzo base d'asta del LOTTO 01

LOTTO 01 – Abitazione di tipo civile [A/2]+ autorimessa [C/6] LEGNANO (MI) – via Pietro Mascagni, 24/A

valore di stima dell'immobile sul mercato (**)	€ 76.500,00
* valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto : (**)	€ 70.000,00
prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (12%)(*)	€ 63.000,00

* vedi punto 5.1

Nota: valori arrotondati per eccesso ** - Nota: valori arrotondati per difetto *

9.0 ALLEGATI ALL'ELABORATO PERITALE

1. ATTO DI PROVENIENZA + NOTA TRASCRIZIONE
2. PLANIMETRIE, VISURE, PROPRIETA', SUP LORDE
3. CALCOLO SUPERFICI LORDE DI PERTINENZA LOTTO 1
4. ACE.pdf
5. PEC CUSTODE CONTATTI
6. DOCUMENTAZIONE COMUNALE - TAVOLE - CONCESSIONI
7. ESTRATTI PGT e PIANO DELLE REGOLE LEGNANO
8. ISPEZIONE IPOTECARIA SUB 2 e AGENZIA ENTRATE CONTRATTI LIBERO
9. AMMINISTRAZIONE CONTEGGI CONTATTI
10. COMUNE - ACCESSO ATTI
11. VALUTAZIONI PUBBLICATE
12. DICHIARAZIONE CTU
13. ALLEGATO FOTOGRAFICO
14. LIQUIDAZIONE CTU

Milano 14/09/2018