

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 2556/2017**  
 Giudice dell'esecuzione: **DOTT. SSA SIMONA CATERBI**

Promossa da: **BANCO BPM S.P.A.** (Avv.to ANDREOTTI ADRIANA)

Debitore: XXXXXXXXXX

Creditori intervenuti: -

Custode giudiziario dei beni pignorati in sostituzione del debitore: Avv.to **MUSCATELLA KATIA**  
 studio Via della Guastalla n. 1, 20122 Milano

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **28/06/2018 ore 10.20**

**RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE**  
**RIEPILOGO**

**LOTTO 001** composto da:

- **APPARTAMENTO - VIA ROMA N.14**
- Unità immobiliare ubicata nel comune **TREZZANO ROSA (MI)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio 3, Mappale 76, Sub 502, Piano T-1 ,  
 Categoria **(A/3)** Classe 4 Consistenza **2,5 vani**.

**VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE SUL MERCATO- LOTTO 001: € 65.000,00**

<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)</b>	<b>€ 62.000,00</b>
---	--------------------

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

<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001</b>	<b>€ 49.000,00</b>
-------------------------------------	--------------------

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

**STATO IMMOBILE LOTTO 001: OCCUPATO**

## INDICE

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

### 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

#### 2.1 Conformità catastale

### 3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE

### 4. STATO DI POSSESSO

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

##### 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

##### 5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

##### 5.1.3 Atti di asservimento urbanistico

##### 5.1.4 Altre limitazioni d'uso

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

##### 5.2.1 Iscrizioni

##### 5.2.2 Pignoramenti

##### 5.2.3 Altre trascrizioni

##### 5.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 8. PRATICHE EDILIZIE

#### 8.1 Conformità edilizia

#### 8.2 Conformità urbanistica

### 9. DESCRIZIONE DEL LOTTO

#### 9.1 Descrizione del complesso condominiale

#### 9.2 Descrizione dell'unità immobiliare

### 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

#### 10.1 Criterio di stima

#### 10.2 Fonti di informazione

#### 10.3 Valutazione

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

#### 10.5 Valutazione del lotto

#### 10.6 Giudizio di comoda divisibilità

#### 10.7 Adeguamenti e correzioni della stima

#### 10.8 Prezzo base d'asta

### 11 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE LOTTO 001**

Bene oggetto di stima sito in  
**VIA ROMA N. 14  
TREZZANO ROSA (MI)**

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

Esaminata la documentazione agli atti la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa:

**SI**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa:

**SI**

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

**LOTTO 001: APPARTAMENTO** sito in via **ROMA 14 – TREZZANO ROSA (MI)**

immobile facente parte di un complesso condominiale.

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

**Immobile identificato al catasto Fabbricati: Foglio 3, Mappale 76, Sub 502, Piano T-1, categoria (A/3), classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita € 92,96**

**Intestatari attali a catasto:**

[REDAZIONE]

(per la quota di 1/1 del bene in regime di separazione dei beni)

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

Variazione del **10/02/2010** – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO

Variazione del **10/02/2009** – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-  
RISTRUTTURAZIONE

DENUNZIA del **12/09/1992** (NEI PASSAGGI CALSA DI MORTE)

COSTITUZIONE del **06/04/1995**

**Coerenze:**

- **L'immobile** risulta confinante, da nord in senso orario, con: altra ditta, proprietà di terzi, affaccio su parti comuni (corte), e ancora proprietà di terzi.

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

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

**Il bene oggetto di pignoramento è stato correttamente individuato.**

### **2.1 Conformità catastale:**

Si dichiara la **conformità catastale** di quanto ispezionato. In base alla planimetria 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.

Vedere anche punto 8.1 Conformità edilizia della presente relazione.



### 3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE

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

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

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

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

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

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

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

#### Trezzano Rosa



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

#### 4. STATO DI POSSESSO

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

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

**Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo Serie 3T N. 3570 stipulato il 18/11/2014 e registrato il 19/11/2014 presso l'Agenzia delle Entrate di Vimercate.**

Dati del contratto:

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

Corrispettivo annuo: **€. 1.000,00**

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

Immobile sito in Trezzano Rosa (MI) Via Roma 14 identificato catastalmente al **Foglio 3, Mappale 76, Sub 502,**

**Contratto regolarmente registrato ed opponibile alla procedura** in quanto redatto in data **19/11/2014**, data precedente alla data di trascrizione del pignoramento **09/11/2017**.

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

Contratto con pagamento totale anticipato dei primi 8 anni

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

Contratto di locazione ad uso abitativo allegato alla presente relazione

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

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

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

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

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

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

#### 5.2.1 Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE del 21/07/2009** - Registro Particolare 19602 Registro Generale 91538 Pubblico ufficiale VILLA ALBERTO Repertorio 77617/21324 del 03/07/2009  
**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

#### 5.2.2 Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE del 09/11/2017** -Registro Particolare 86878 Registro Generale 134918. Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 40300 del 21/10/2017  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

#### 5.2.3 Altre trascrizioni:

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

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

**Nessuna**, da ispezione ipotecaria attuale in data **22/01/2018** sul bene non sono emerse nuove formalità post pignoramento.

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







## 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: **NO** l'immobile fa parte di un complesso edilizio, ma non è presente un'amministrazione

Millesimi di proprietà condominiali: -

Spese medie annue circa: -

Spese scadute: -

Totale spese insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima: -

Spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate: -

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: **NO**

L'immobile è completamente arredato.

**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. 1521900018811 registrato il 04/12/2011 con validità fino al 04/12/2021. APE allegato alla presente relazione.

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

## 8. PRATICHE EDILIZIE

### 8.1 Conformità ed edilizia:

Si premette che l'immobile risulta essere stato edificato precedentemente al "1° settembre 1967" come da dichiarazione della proprietà riportata nel rogito e da quanto rilevato dal perito nel corso del sopralluogo.

Si riporta di seguito quanto presente nel rogito di acquisto immobile del notaio VILLA ALBERTO in data 21/05/2009, repertorio n. 77238/21000.

"Nelle forme di cui agli art.3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 la parte venditrice da me Notaio previamente ammonita circa le responsabilità penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiara:

- a' sensi della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, che quanto in contratto è parte di fabbricato costruito in conformità alla licenza edilizia in data anteriore al 1° settembre 1967 e che in esso e nelle parti comuni condominiali non sono state apportate modifiche che avrebbero richiesto ulteriori provvedimenti autorizzativi."

E' stata inoltrata regolare richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Trezzano Rosa in data 20/01/2018 (richiesta allegata alla presente).

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

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

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

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

#### - Titoli abilitativi:

Dichiarazione della proprietà riportata nel rogito "Ai sensi della Legge 28/Febrero 1985 n. 47; 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"

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

#### - Titoli giustificativi: -

#### - Titoli correttivi:

##### Pratica di sanatoria n.117/2008.

Richiesta di sanatoria presentata in data 22/11/2008 prot. n. 14380 dal [REDACTED] per formazione di scala interna e tavolato in via Roma 14.

Pratica di sanatoria accolta in data 26/01/2009 con versamento del relativo bollettino di versamento della sanzione amministrativa.

#### - Pratiche edilizie in corso:

Non presenti

Nel fascicolo amministrativo della pratica di sanatoria n. 117/2008 è presente la planimetria dell'immobile oggetto di esecuzione.

Da controllo sulla planimetria allegata alla pratica edilizie correttiva **non** si sono riscontrate discrepanze tra quanto sanato e quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

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

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

## 8.2 Conformità urbanistica:

Si dichiara la conformità urbanistica per la vendita di unità immobiliare inserita in edificio edificato precedentemente al "1° settembre 1967".

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

Si riportano di seguito le prescrizioni del PGT vigente.

### COMUNE DI TREZZANO ROSA (MI) IMMOBILE SITO IN VIA ROMA n. 14

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

Adottato con atto di Consiglio Comunale anno 2009

Zona urbanistica **Ambito A – NUCLEI ANTICHI**

Norme tecniche di attuazione N.T.A.: **ART. 3.3.1 - Ambito A – NUCLEI ANTICHI**

Immobilabile soggetto a convenzione: **NO**

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

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

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

Note sulla conformità urbanistica: **Nessuna**

Si riporta di seguito estratto dalle NTA del Piano delle Regole, relativo all'ambito suddetto (art.3.3.1).

### ART. 3.3.1 - AMBITO A – NUCLEI ANTICHI

#### 1. Descrizione

Gli ambiti A comprendono le parti di territorio interessate dall'agglomerato urbano di antica formazione di Trezzano Rosa con carattere storico e di pregio artistico e ambientale (nonchè le aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante) determinati tenendo conto della cartografia di prima levata dell'Istituto Geografico militare (1888) e delle tavole del catasto Lombardo Veneto (1887).

In detti ambiti sono individuate zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico ai sensi della legge 05.08.1978 n. 457 e come indicato sulla Tav. C 10.

#### 2. Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse sono le seguenti:

- funzione principale: residenza

- funzioni complementari: attrezzature per il commercio al dettaglio; bar; uffici e studi pubblici e privati; teatri; cinematografi; locali di divertimento; sedi di associazioni, di partiti e di attività culturali; agenzie bancarie; alberghi; servizi collettivi sociali; artigianato di servizio non molesto; autorimesse pubbliche e private.

Sono escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona quali le attività insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.L.L. 88, mentre le attività insalubri di seconda classe potranno essere consentite solo se sarà rimossa ogni causa di insalubrità.

Inoltre non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: commercio all'ingrosso; commercio al dettaglio in esercizi commerciali con S.l.a. (superficie lorda agibile commerciale) superiore a 150 m<sup>2</sup>; centri commerciali; movimentazioni merci e magazzinaggio; uffici amministrativi e tecnici dell'industria; ricerca e sviluppo; attività del gioco d'azzardo; artigianato di produzione; artigianato di servizio con S.l.p. superiore a 150 m<sup>2</sup>; manutenzione e riparazione di veicoli con S.l.p. superiore a 150 m<sup>2</sup>; manutenzione e riparazione di motocicli con S.l.p. superiore a 150 m<sup>2</sup>.

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 in oggetto è ubicata al piano terreno e si sviluppa con tipologia a duplex su due piani tramite scala collegamento interno. Il fabbricato è di tipologia a corte posto nelle immediate vicinanze del centro storico del comune di Trezzano Rosa. L'appartamento non fa parte di un complesso condominiale. Sulla facciata è presente una scala comune con pedate in cotto e balaustra metallica che disimpegna un ballatoio al primo piano. Facciata su cortile in intonaco tinteggiato, copertura edificio a falde lattoneria in rame.

La costruzione è di tipo storico e si trova in buono stato di manutenzione per la facciata e per le parti comuni (facciate). Il cortile comune, senza cancello di accesso, permette il libero parcheggio di autovetture.

#### **Stato generale sufficiente/buono**

#### **Appartamento**

L'appartamento posto al piano terreno è composto da ingresso/soggiorno con angolo cucina, camera e bagno al piano primo con un bagno aerato ed illuminato naturalmente.

#### **Appartamento Materiali**

tavolati in forati intonacati e tinteggiati

plafoni intonacati e tinteggiati

pavimenti in piastrelle monocottura nella zona giorno e nella camera.

pavimento e rivestimento in piastrelle nel locale bagno.

porta di ingresso blindata

porte interne in legno

serramenti in legno con vetrocamera

sistema di oscuramento con antoni in legno.

Scala interna di collegamento in legno – con primi gradini in muratura rivestiti in piastrelle-

Bagno dotato di: lavabo, wc, bidet, doccia.

#### **Stato generale buono**

#### **Appartamento Impianti**

impianto citofonico

impianto elettrico sottotraccia, 220 V

impianto rete gas: tubazioni a vista, alimentazione a metano

impianto idrico sottotraccia

impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio

caldaia interna junkers Eurosmart per il riscaldamento/produzione acqua sanitaria

#### **Stato generale buono**

## 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'Agencia del Territorio (osservatorio del mercato immobiliare) - **O.M.I 2° semestre 2018**

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

### 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 € 1.385/ m<sup>2</sup>

**2) O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agencia del Territorio.** Comune di **Trezzano Rosa** fascia centrale abitazioni civili stato conservativo ottimo è di: € 1.450/m<sup>2</sup> – 1.750/m<sup>2</sup>.

**3) T.E.M.A. Rilevazione dei prezzi degli - immobili sulla piazza di Milano e Provincia** Comune di **Trezzano Rosa** fascia centrale appartamenti ristrutturati: € 1.250/m<sup>2</sup> – 1.650/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.

<b>Valore di mercato degli immobili nella zona considerata: € 1.435,00/m<sup>2</sup></b>
--

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 medio livello si è pensato di non applicare alcun correttivo del valore dell'immobile rispetto al valore medio di zona.**

<b>Valore finale applicato nella presente stima per l'immobile: € 1.450,00/m<sup>2</sup></b>
--

#### **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: 45,00 mq

superficie balconi: - mq

superficie cantina: - mq

superficie box: - mq

altezza interna appartamento: 300 cm

altezza interna cantina: - cm

altezza box: - 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> 45,00	1,00	m <sup>2</sup> 45,00	<b>1.450,00</b>	65.250,00
Balconi	m <sup>2</sup> -	0,30	m <sup>2</sup> -	c.s.	-
Cantina	m <sup>2</sup> -	0,35	m <sup>2</sup> -	c.s.	-
Box	m <sup>2</sup> -	0,45	m <sup>2</sup> -	c.s.	-
Superficie totale rilevata	<b>m<sup>2</sup> 45,00</b>				
Tot. sup. commerciale			<b>m<sup>2</sup> 45,00</b>		
<b>TOTALE</b>					<b>65.250,00</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>					<b>65.000,00</b>

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

<b>VALORE DEL BENE</b>	<b>€ 65.000,00</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.:	€	3.250,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€	0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica:	€	0,00
- Rimborso forfettario spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della relazione di stima:	€	0,00
- 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 € 3.250,00****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>€ 61.750,00</b>
--	--------------------

**10.8 Prezzo base d'asta:**

<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)</b>	<b>€ 62.000,00</b>
---	--------------------

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

<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001</b>	<b>€ 49.000,00</b>
-------------------------------------	--------------------

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

**Milano, 24/05/2018**

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



**11 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI****Lotto 001**

1. Allegato fotografico - fotografie esterne ed interne -
2. Visura storica attuale
3. Planimetria catastale attuale
4. Verifica esistenza certificazione energetica immobile ed eventuale pratica
5. Avviso di sopralluogo del perito incaricato
6. Richiesta indagine contratti Agenzia delle Entrate. Risposte Agenzia delle Entrate ed eventuale contratto
7. Copia atto di provenienza/Nota trascrizione atto di provenienza/Certificato notarile
8. Copia atto di pignoramento/Nota trascrizione atto di pignoramento
9. Visura ipotecaria attuale
10. Spese condominiali – non presente un condominio -
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. OMI Banca delle quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate/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