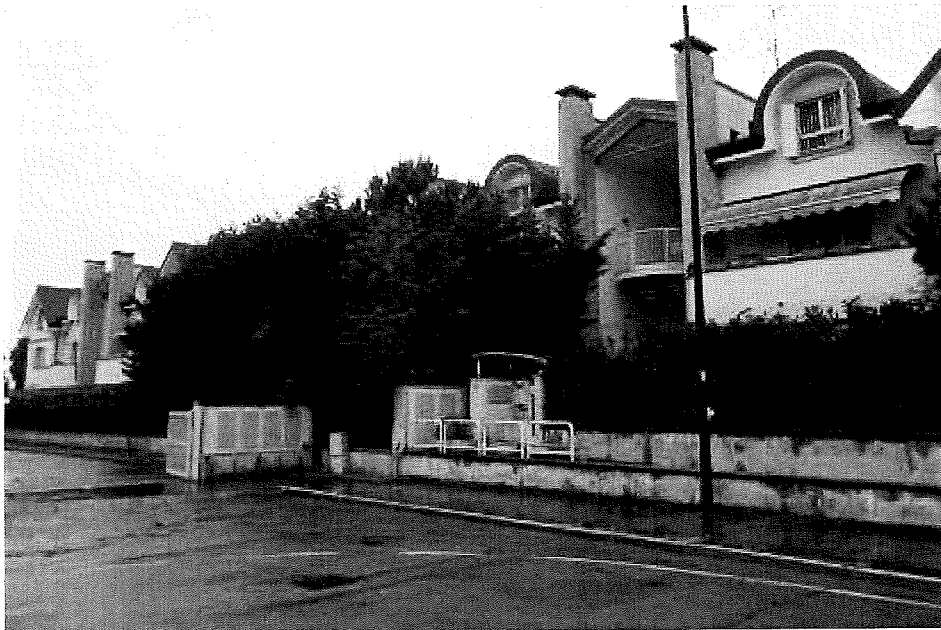


**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

contro



**R.G.E. 2813/2017**

**Giudice: Dott.ssa Simona CATERBI**  
**Custode Giudiziario: AVV. Katia MUSCATELLA**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Rossana Bettera**  
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 13329  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10892  
C.F. BTTRS74E56F205S – P.IVA N. 03770340960

con studio in Rodano (MI) – Via dei Tigli .n.15  
Fax 02/95321333 - e-mail: studio.arch.bettera@tiscali.it

Giudice: Dott.ssa Simona CATERBI  
Custode Giudiziario: avv. Katia MUSCATELLA  
Perito: Arch. Rossana Bettera



## Sommario

Bene immobile sito in Liscate (MI) .....	3
Lotto unico – Villa a schiera e box.....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA .....	4
3. STATO DI POSSESSO.....	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI: .....	7
7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE .....	7
Descrizione unità immobiliare .....	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	11



**Bene immobile sito in Liscate (MI)  
Via W.A. Mozart, 24**

**Lotto unico – Villa a schiera e box**

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

**A. Piena proprietà per la quota di 1/1 (quota di 1/2 ciascuno dei due Debitori)** di unità immobiliare sita in Liscate (MI) via W.A. Mozart n. 24.

Composto da: a piano terra: soggiorno, antibagno, bagno, cucina, scala di accesso al piano primo, pergolato esterno e giardino esclusivo; a piano primo: disimpegno, bagno, due camere, cabina armadio, scala di accesso al piano sottotetto, e balcone; a piano secondo (sottotetto): locale hobby, locale gioco bimbi, ripostiglio. Oltre a cantina a piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 230 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

\_\_\_\_\_ nat \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_  
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni  
\_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/2 in  
regime di separazione dei beni

**descrizione:**

**Foglio: 2 Particella: 570 Sub.: 701 graffato al mappale 586 (giardino)**, Cat A/2; classe 3, consistenza 10,5 vani, Superficie Catastale: Totale: 250 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 224 m<sup>2</sup>- posto al piano T-1-2-S1; rendita € 1.084,56.

Indirizzo Via Mozart Wolfgang Amadeus n. 24 piano: T-1-2-S1; 2;

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

**Coerenze:**

**in corpo dell'appartamento con giardino, da Nord in senso orario:** giardino altra u.i., altra u.i., vano scala comune, enti comuni, mappali altra u.i., giardino comune.

**Della cantina, da Nord in senso orario:** cantina altra u.i., corsello boxes, cantina altra u.i., terrapieno.

**B. Piena proprietà per la quota di 1/1** di unità immobiliare sita in Liscate (MI) via W.A. Mozart n. 22.

Composto da: autorimessa e vano ripostiglio. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 27 circa.

L'autorimessa, pur avendo superficie abbondante rispetto al minimo, ha larghezza tale da non consentire l'ingresso affiancato di due veicoli.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

\_\_\_\_\_ nat \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_  
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni  
\_\_\_\_\_ nat \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/2 in  
regime di separazione dei beni

**descrizione:**

**Foglio: 2 Particella: 570 Sub.: 15**, Cat C/6; classe 2, consistenza 25mq, Superficie Catastale: Totale: 27 mq - posto al piano S1; rendita € 61,97.

Indirizzo Via Mozart Wolfgang Amadeus n. 22 piano: S1;;

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



Coerenze:

da Nord in senso orario: box altra u.i., terrapieno, box altra u.i., vano scale comune, corse boxes.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

### Caratteristiche zona:

L'immobile in cui sono ubicate le u.i. oggetto del pignoramento si trova nel Comune di Liscate, situato nella zona Est della prima cintura metropolitana di Milano. Liscate è un comune di circa 4.000 abitanti, a circa 15km da Milano.

L'immobile in oggetto si trova sulla via Mozart, una strada interna al quartiere residenziale, in zona periferica del centro abitato. Il centro storico e i principali negozi si trovano a circa 500m. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali di dimensioni medio-piccole (villette e piccole palazzine), realizzati tra gli anni '90 e gli anni 2000, quali quelli in oggetto.

Il traffico veicolare sulla via Mozart è scarso lungo tutto l'arco della giornata. La zona si trova a circa 3km dalla bretella di collegamento con la Autostrada A58 (TEEM), e a circa 20km dall'ingresso all'autostrada A4 (Milano-Torino).

Liscate è collegata da linee bus alla stazione della linea ferroviaria suburbana S5 (treni Varese-Treviglio) della vicina città di Melzo, a circa 3,5km dall'immobile in oggetto. Sono presenti anche bus di collegamento con la stazione metropolitana di Gorgonzola e coi comuni limitrofi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale a media densità, agricola.

### Servizi offerti dalla zona:

La zona ha carattere residenziale. I principali servizi di vicinato e le attività commerciali al dettaglio si trovano a circa 500m. Nel comune di Liscate sono presenti un asilo nido comunale a circa 500m dall'immobile, una scuola dell'infanzia e una scuola primaria comunali, facenti parte dell'istituto comprensivo Mascagni di Melzo. La scuola secondaria di primo grado è situata a Melzo, a circa 3km. Vigili urbani a circa 450m presso la sede Comunale. Ospedale di Melzo a circa 5km.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### Collegamenti pubblici (Km):

Bretella di collegamento con Autostrada A58 (TEEM) a 3km, ingresso autostrada A4 (Milano-Torino) a circa 20km. Stazione di Melzo linea ferroviaria suburbana S5 (treni Varese-Treviglio) a circa 3,5km.

## 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode nominato avv. Muscatella, **l'unità immobiliare veniva mostrata dai Debitori, che la occupano (si veda l'allegato 1 - documentazione fotografica).**

Il sottoscritto ha comunque per scrupolo presentato richiesta ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione o comodati. L'Agenzia delle Entrate comunicava che: *"dal 4 febbraio 2010 ad oggi, a nome dei soggetti indicati non risultano registrati contratti di locazione nei quali essi figurino come danti causa"*.

Si veda l'allegato 6 comunicazione Agenzia delle Entrate.

## 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: **Non risultano.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale: **Nessuna che risulti trascritta**

Giudice: Dott.ssa Simona CATERBI  
Custode Giudiziario: avv. Katia MUSCATELLA  
Perito: Arch. Rossana Bettera



4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno che risulti trascritto**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

**Servitù di passaggio** di condotti fognari e reti di servizio (acqua, enel, gas, fognature ecc.) a carico dei giardini in proprietà a piano terra.

**Convenzione** di lottizzazione tra Comune di Liscate e la soc. 2.C. s.r.l. con atto in data 12/10/2005 n. 14757/7417 di rep. A rogito Dott. Paola Mina Notaio.

L'Atto di provenienza infine fa espresso riferimento al **Regolamento di Condominio e tabelle millesimali** allegato "B" all'atto 03/11/2009 n. 20103/10932 di rep. In autentica dott. Paola Mina. L'acquisto del bene implica l'accettazione dello stesso.

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. Iscrizioni:

###### Ipoteca volontaria:

Iscritta presso il competente Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 11/02/2010 ai nn. 17287/3650 a garanzia di mutuo fondiario per la complessiva somma di Euro 800.000,00 di CUI Euro 400.000,00 per capitale.

**A favore di:** [redacted], con sede [redacted], domicilio ipotecario eletto [redacted]

**Contro:** [redacted] sopra generalizzati

###### Ipoteca giudiziale:

iscritta presso il competente Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 01/12/2015 ai nn. 119566/21410 per €685.000,00 a seguito di Decreto Ingiuntivo, per la somma di Euro 675.860,17

**A favore della** [redacted], con sede a [redacted], codice fiscale [redacted], domicilio ipotecario eletto [redacted] presso lo studio legale Saletti

**Contro:** [redacted] sopra generalizzata

###### Ipoteca giudiziale:

iscritta presso il competente Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 01/12/2015 ai nn. 119567/21411 per €485.000,00 a seguito di Decreto Ingiuntivo per la somma di Euro 475.000,00

**A favore della** [redacted], con sede a [redacted], codice fiscale [redacted], domicilio ipotecario eletto [redacted] presso lo studio legale Saletti

**Contro:** [redacted] sopra generalizzato

###### Ipoteca giudiziale:

iscritta presso il competente Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 24/07/2017\* ai nn. 92667/17163 per €70.000,00 a seguito di Decreto Ingiuntivo per la somma di Euro 70.000,00

**A favore della** [redacted], con sede a [redacted], codice fiscale [redacted], domicilio ipotecario eletto in [redacted] presso lo studio legale R. e F. Marinetti

**Contro:** [redacted] e [redacted] sopra generalizzati

**\*Nota dell'esperto:** si preisa che nel Certificato Notarile è indicato erroneamente l'anno di registrazione come 2007 anziché 2017.

##### 4.2.2. Pignoramenti:

###### Pignoramento:

trascritto presso il competente Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 04/01/2018 ai nn. 1678/1198

**A favore di** [redacted], con sede [redacted]

**Contro:** [redacted] e [redacted] sopra generalizzati

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna che risulti trascritta.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna che risulti trascritta.



Si ricorda che tutte le formalità sopra indicate si riferiscono al certificato notarile in data 15/01/2018. Lo scrivente ha estratto elenco delle formalità aggiornato alla data della perizia relativamente ai Debitori.

Non emergevano nuove formalità riferibili alla u.i. in oggetto. Vedi allegato 7 ispezioni ipotecarie estratte dal sottoscritto.

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

L'Atto di provenienza riporta che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stata realizzata in forza di:

- Permesso di Costruire 19/12/2006 n. 93/2006 prot. 12818
- DIA per varianti in corso d'opera 08/10/2008 P.E. n. 45-1/08 prot. 9044
- Richiesta di agibilità del 25/11/2008 prot. 10731.

L'atto di provenienza menziona inoltre la DIA 47/2009.

Lo scrivente ha richiesto al Comune di Liscate l'accesso ai fascicoli sopra menzionati, ed ha estratto copia di:

- Permesso di Costruire 19/12/2006 n. 93/2006 prot. 12818
- DIA per varianti in corso d'opera 08/10/2008 P.E. n. 45-1/08 prot. 9044
- Richiesta di agibilità del 25/11/2008 prot. 10731
- Certificato di agibilità rilasciato il 24/08/2009.

Tutti gli estratti delle pratiche edilizie consultate sono allegati alle presenti (vedi allegato 4).

Il fascicolo relativo alla DIA 47/2009, richiesto dal sottoscritto, non era disponibile, per carenze dell'archivio.

Dalla consultazione del registro informatico del Comune contestualmente all'accesso agli atti (vedi allegato 4c), si è constatato che la DIA 47/09 è relativa alla fusione di due unità immobiliari. Presumibilmente quindi si riferisce all'attuale stato dei luoghi.

Dal medesimo registro risulta inoltre la pratica 59/2009 del 03/12/2009, riferita alle medesime u.i., per modifiche interne e realizzazione di pergolato.

In conclusione, alla data della redazione della presente le pratiche edilizie che, presumibilmente, autorizzano l'attuale stato dei luoghi e che risultano dai registri informatici comunali (allegato 4c), non erano disponibili per carenze dell'archivio.

Lo scrivente integrerà la presente, qualora i fascicoli relativi alle pratiche mancanti venissero rinvenuti e messi a disposizione per la consultazione.

Tutto quanto sopra premesso, alla data del sopralluogo si constatava l'assenza dell'antibagno a piano terra. Tale circostanza non è ammessa dai vigenti regolamenti igienico-edilizi. Ai fini della regolarizzazione, sarà necessario procedere con la formazione dei tavolati a delimitazione dell'antibagno, e relative modifiche all'impianto elettrico necessarie. Dei costi necessari si terrà conto nella tabella di valutazione del prezzo dell'immobile, riportata al paragrafo 8 che segue.

Inoltre, nel ripostiglio piano sottotetto risultava realizzato un servizio igienico. Ai fini della regolarizzazione sarà necessario rimuovere i sanitari, e ripristinare come da stato autorizzato.

**4.3.2. Conformità catastale:** Lo stato dei luoghi rilevato alla data delle OP corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale, a meno di quanto già indicato al paragrafo precedente:

- assenza dell'antibagno a piano terra. Tale circostanza non è ammessa dai vigenti regolamenti igienico-edilizi. Ai fini della regolarizzazione, sarà necessario procedere con la formazione dei tavolati a delimitazione dell'antibagno, e relative modifiche all'impianto elettrico necessarie. Dei costi necessari si terrà conto nella tabella di valutazione del prezzo dell'immobile, riportata al paragrafo 8 che segue.

- ripostiglio piano sottotetto: è stato realizzato un servizio igienico. Ai fini della regolarizzazione sarà necessario rimuovere i sanitari, e ripristinare come da stato autorizzato.



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

Il sottoscritto ha richiesto informazioni in merito sia alle spese condominiali all'Amministrazione del condominio, sia in merito a eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio. L'Amministrazione trasmetteva la documentazione allegata 5 alla presente.

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017	€ 3.941,04
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018	€ 4.465,90
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute:	-
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 6.170,73

**Chiaramente, resteranno a carico dell'acquirente solo le spese di cui all'art. 63 disp. att. c.c.**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI:****6.1 Attuali intestatari**

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni  
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

In forza di atto di compravendita in data 04/02/2010 n.20472/11189 di Repertorio del Notaio Paola mina di Milano trascritto presso il competente Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 11/02/2010 ai n.ri 17286/10499 con cui l. ebbe a vendere la piena proprietà del bene oggetto di esecuzione ai

**6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

La con sede c.f. acquistava i terreni su cui sono stati edificati i fabbricati di cui le u.i. pignorate fanno parte in forza di atto di compravendita dell'11/10/2005, ricevuto dalla Dott.ssa Paola Mina, Notaio in Milano, numero 114752/7413 di repertorio, trascritto alla Conservatoria di Milano 2 in data 24/10/2005 ai numeri 157071/80336, dalla società con sede c.f.

Alla sopra generalizzata con atto di trasformazione di società ricevuto dalla Dott.ssa Paola Mina, Notaio in Milano, del 03/03/2003, numero 11209 di repertorio, trascritto alla Conservatoria di Milano 2 in data 30/05/2003 ai numeri 83302/51647 contro con sede

La società divenne proprietaria per sentenza traslativa del 09/12/1996, ordinata dal Tribunale di Milano, numero 12137/96, trascritta alla Conservatoria di Milano 2 in data 26/11/1998 ai numeri 95370/68524 dalla con sede in

**Riferito limitatamente a: corpo unico**

**7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE**

- Permesso di Costruire 19/12/2006 n. 93/2006 prot. 12818
- DIA per varianti in corso d'opera 08/10/2008 P.E. n. 45-1/08 prot. 9044
- Richiesta di agibilità del 25/11/2008 prot. 10731
- Certificato di agibilità rilasciato il 24/08/2009.

**Descrizione unità immobiliare**

**A. Piena proprietà per la quota di 1/1 (quota di 1/2 ciascuno dei due Debitori)** di unità immobiliare sita in Liscate (MI) via W.A. Mozart n. 24.

Composto da: a piano terra: soggiorno, antibagno, bagno, cucina, scala di accesso al piano primo, pergolato esterno e giardino esclusivo; a piano primo: disimpegno, bagno, due camere,

Giudice: Dott.ssa Simona CATERBI  
Custode Giudiziario: avv. Katia MUSCATELLA  
Perito: Arch. Rossana Bettera



cabina armadio, scala di accesso al piano sottotetto, e balcone; a piano secondo (sottotetto): locale hobby, locale gioco bimbi, ripostiglio. Oltre a cantina a piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 230 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni  
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

**descrizione:**

**Foglio: 2 Particella: 570 Sub.: 701 graffato al mappale 586 (giardino)**, Cat A/2; classe 3, consistenza 10,5 vani, Superficie Catastale: Totale: 250 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 224 m<sup>2</sup>- posto al piano T-1-2-S1; rendita € 1.084,56.

Indirizzo Via Mozart Wolfgang Amadeus n. 24 piano: T-1-2-S1; 2;

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

**Coerenze:**

**in corpo dell'appartamento con giardino, da Nord in senso orario:** giardino altra u.i., altra u.i., vano scala comune, enti comuni, mappali altra u.i., giardino comune.

**Della cantina, da Nord in senso orario:** cantina altra u.i., corsello boxes, cantina altra u.i., terrapieno.

**Tabella di calcolo superficie commerciale**

Locale	Superficie netta	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
<b>PIANO INTERRATO</b>					
Cantina	4,59	6,09	0,2	1,2	Discrete
<b>PIANO TERRA</b>					
Appartamento	82,4	100,9	1,0	100,9	Buone
Giardino	370,3	370,3	0,05	18,5	Discrete
<b>PIANO PRIMO</b>					
Appartamento	51,9	63,8	1,0	63,8	Buone
Balcone	8,0	8,0	0,25	2,0	Discrete
<b>PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)</b>					
Appartamento	52,5	64,7	0,7	45,3	Discrete
<b>TOTALE</b>				<b>231,7</b>	

\* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.

**Caratteristiche descrittive:**

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Strutture verticali (struttura):	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Travi (struttura):	materiale: calcestruzzo armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Giudice: Dott.ssa Simona CATERBI  
Custode Giudiziario: avv. Katia MUSCATELLA  
Perito: Arch. Rossana Bettera





Solai (struttura):	tipologia: predalles (interrato) e laterocemento Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Muratura (struttura):	tipologia: muri esterni in laterizio finiti in intonaco e tinteggiatura, e mattoni faccia a vista Condizioni: stato conservativo discreto Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Copertura (struttura rivestimento)	tipologia: tetto a falde Condizione: non verificata; Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: porte in legno a battente condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno con vetro doppio Condizioni: discrete Protezioni esterne: ante a persiana o scuri Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Plafoni (componente edilizia):	materiale: intonaco, rasatura e tinteggiatura Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pareti (interne):	materiale: intonaco, rasatura e tinteggiatura Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: pareti dei bagni e di parte del soggiorno; materiale: ceramico; Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pavimenti : (componente edilizia):	ubicazione: soggiorno e scale, zona notte; materiale: parquet; Condizioni: discrete ubicazione: bagni, cucina; materiale: ceramica; Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta blindata Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Gas (impianto):	alimentazione: fuochi cucina; condizioni: non conosciute certificazioni: non verificate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: discrete Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Telefonico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: non verificabile Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Idrico (impianto):	alimentazione: apparecchi sanitari dei bagni e lavello cucina; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Giudice: Dott.ssa Simona CATERBI  
Custode Giudiziario: avv. Katia MUSCATELLA  
Perito: Arch. Rossana Bettera





Strutture verticali (struttura):	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Travi (struttura):	materiale: calcestruzzo armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Solai (struttura):	tipologia: predalles Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Muratura (struttura):	tipologia: muri esterni in calcestruzzo armato Condizioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Copertura (struttura rivestimento)	tipologia: non pertinente Condizione: - Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: porta REI condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: porta basculante metallica Condizioni: discrete Protezioni esterne: - Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Plafoni (componente edilizia):	materiale: predalles a vista Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pareti (interne):	materiale: blocchetti in cls a vista Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: non presente Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pavimenti : (componente edilizia):	ubicazione: tutta la u.i.; materiale: piastrelle; Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: non pertinente Condizioni: - Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: in esecuzione esterna, tensione: 220V, condizioni: discrete Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Il P.P.V.M: Più Probabile Valore di Mercato è determinato secondo i seguenti criteri:

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata;
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo;
- I sottostanti procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità;

Giudice: Dott.ssa Simona CATERBI  
Custode Giudiziario: avv. Katia MUSCATELLA  
Perito: Arch. Rossana Bettera



- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma; comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile;
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

### 8.2. Fonti di informazioni

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il sottoscritto ha tenuto conto delle pubblicazioni e degli studi della TEMA (Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a.) Azienda della Camera di Commercio di Milano, del FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
A	Villa a schiera con giardino e cantina	231,7 mq	€ 440.000,00	€ 440.000,00
B	Box e ripostiglio	27,1	€ 17.000,00	€ 17.000,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 457.000,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima relativi all'intero lotto

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 22.850,00
Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti e ristrutturazione: dichiarazioni di conformità impianti	€ 350,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale ovvero di rimessa in pristino: - formazione antibagno; - rimozione sanitari sottotetto	€ 5.000,00
Si precisa che si tratta di una valutazione sommaria, del tutto indicativa. I costi di impresa e professionista riferiti a questo particolare caso possono essere suscettibili di variazioni anche sostanziali in funzione del soggetto a cui ci si rivolge, delle dimensioni e tipologia di impresa e delle caratteristiche dei materiali impiegati. Tutto quanto sopra indicato è soggetto al libero mercato nonchè a scelte soggettive che possono determinare variazioni del prezzo anche sostanziali.	
Totale quota relativa a 1/1:	€ 28.200,00



**Giudizio di comoda divisibilità:**

Non pertinente (pignorata l'intera proprietà per 1/1). Per completezza si riporta che il bene, per dimensione e conformazione non è bene e comodamente divisibile. Si tratta di una villa a schiera disposta su tre piani, con relativo giardino, e di un box con larghezza inferiore a 3 metri. Una eventuale divisione comporterebbe ingenti opere edilizie e impiantistiche, tra cui la formazione di nuova cucina, la rimozione della scala interna e chiusura del foro nel solaio. Inoltre, una divisione comporterebbe la sostanziale perdita della principale caratteristica dell'immobile, di villa di testa di ampie dimensioni e pregio, compromettendone sensibilmente la commerciabilità.

**8.5 Prezzo che si propone per l'intero lotto (1/1) al netto delle decurtazioni:**

**€ 428.800,00**

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni per l'immobile valutato come occupato, che si riporta per completezza d'informazione:

€ 321.600,00

Si richiama quanto esposto al paragrafo 3 in merito allo stato occupativo.

Si evidenziano le spese condominiali insolute alla data della perizia che, sulla base della comunicazione ricevuta dall'Amministrazione condominiale, risultano ammontare ad € 6.170,73 (vedi allegato 5).

Ci si rimette alla valutazione ultima del Giudice con riferimento all'art. 63 disp. att. c.c.

Rodano 06/08/2018

L'esperto nominato  
Arch. Rossana Bettera

**ALLEGATI**

1. Rilievo fotografico esterno ed interno;
2. Copia Atto di provenienza reperito dal sottoscritto;
3. Schede catastali e visure aggiornate reperite dal sottoscritto;
4. Copia estratti pratiche edilizie consultate;
5. Comunicazione dell'Amministratore in merito alle spese condominiali;
6. Comunicazione Agenzia delle Entrate;
7. Ispezioni ipotecarie aggiornate estratte dal sottoscritto;
8. Copia Attestato di Certificazione Energetica condominiale;
9. Richiesta liquidazione compensi

Giudice: Dott.ssa Simona CATERBI  
Custode Giudiziario: avv. Katia MUSCATELLA  
Perito: Arch. Rossana Bettera

