

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

**Condominio Giuliana di Via Leonardo Da Vinci 138
Trezzano sul Naviglio**

contro

N° Gen. Rep. **1956/2014 riunita a 274/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30.05.2017 ore 9.45

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico
Trezzano sul Naviglio Via L. Da Vinci n° 138
Appartamento posto al piano quarto (5°f.t.) con annesso vano solaio al
piano settimo (8°f.t.)

Esperto alla stima: Arch. Flavia Maria Buonaiuto
Codice fiscale: BNTFVM57R43F205M
Studio in: Via Morosini 29 - Milano
Telefono: 025517075
Email: fb@fbarchit.it
Pec: flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Leonardo Da Vinci 138 – Trezzano sul Naviglio (Milano) - 20090

Lotto: - Appartamento posto al piano quarto (5°f.t.) con annesso vano solaio al piano settimo (8°f.t.)

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 6, particella 150, subalterno 21

2. Stato di possesso

Bene: Via Leonardo Da Vinci 138 – Trezzano sul Naviglio (Milano) - 20090

Lotto: - Appartamento posto al piano quarto (5°f.t.) con annesso vano solaio al piano settimo (8°f.t.)

Possesso: Libero (alla data del sopralluogo occupato da persone che ha identificato come parenti / conoscenti, senza alcun contratto di locazione).

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Leonardo Da Vinci 138 – Trezzano sul Naviglio (Milano) - 20090

Lotto: - Appartamento posto al piano quarto (5°f.t.) con annesso vano solaio al piano settimo (8°f.t.)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Leonardo Da Vinci 138 – Trezzano sul Naviglio (Milano) - 20090

Lotto: - Appartamento posto al piano quarto (5°f.t.) con annesso vano solaio al piano settimo (8°f.t.)

Creditori Iscritti: Condominio Giuliana di Via Leonardo Da Vinci 138 Trezzano s. Naviglio

5. Comproprietari

Bene: Via Leonardo Da Vinci 138 – Trezzano sul Naviglio (Milano) - 20090

Lotto: - Appartamento posto al piano quarto (5°f.t.) con annesso vano solaio al piano settimo (8°f.t.)

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Leonardo Da Vinci 138 – Trezzano sul Naviglio (Milano) - 20090

Lotto: - Appartamento posto al piano quarto (5°f.t.) con annesso vano solaio al piano settimo (8°f.t.)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Leonardo Da Vinci 138 – Trezzano sul Naviglio (Milano) - 20090

Lotto: - Appartamento posto al piano quarto (5°f.t.) con annesso vano solaio al piano settimo (8°f.t.)

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Leonardo Da Vinci 138 – Trezzano sul Naviglio (Milano) - 20090

Lotto: - Appartamento posto al piano quarto (5°f.t.) con annesso vano solaio al piano settimo (8°f.t.)

Prezzo da libero: € 85.535,62

Valore intero medio ponderale: € 90.037,50

9. Conformità Catastale

Bene: Via Leonardo Da Vinci 138 – Trezzano sul Naviglio (Milano) - 20090

Lotto: - Appartamento posto al piano quarto (5°f.t.) con annesso vano solaio al piano settimo (8°f.t.)

Conformità catastale: SI

10. Conformità edilizia

Bene: Via Leonardo Da Vinci 138 – Trezzano sul Naviglio (Milano) - 20090

Lotto: - Appartamento posto al piano quarto (5°f.t.) con annesso vano solaio al piano settimo (8°f.t.)

Conformità edilizia: SI



Beni in Trezzano sul Naviglio (Milano)
Via Leonardo Da Vinci n. 138

Lotto: - Appartamento posto al piano quarto (5°f.t.) con annesso vano solaio al piano settimo (8°f.t.)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento posto al piano quarto (5°f.t.) con annesso vano solaio al piano settimo (8°f.t.) interno 21/D.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Trezzano sul Naviglio, Via L. Da Vinci 138

Quota e tipologia del diritto

1/1 di : - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - **Residenza:**

Trezzano sul Naviglio - **Stato Civile:** Celibe - **Ulteriori informazioni sul debitore:** dal Certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia richiesto presso il Comune di Trezzano Sul Naviglio ed acquisito dalla scrivente in data 19.01.2017 è stato appurato che (debitore esecutato) risulta di stato libero e che la famiglia anagrafica è composta dallo stesso

Da ispezione ipotecaria telematica effettuata dalla scrivente non risultano cause pendenti relative a domande trascritte.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

(ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia; ALL. 2 - Ispezione ipotecaria sull'immobile)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato in, Cod. Fis :

Proprietà per 1/1.

foglio 6, particella 150, subalterno 21, indirizzo Via Leonardo Da Vinci 138, piano 4-7, scala 2, comune Trezzano sul Naviglio, categoria A/3, classe 7, consistenza 3.5 vani, superficie Totale: 65 m² Totale escluse aree scoperte: 62 m², rendita Euro 307,29

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/09/2011 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 protocollo n. MI1068678 in atti dal 01/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 501025.1/2011)

Millesimi di proprietà sulle parti comuni: 24.45

Confini:

dell'appartamento: cortile comune, vano scala e parti comuni, appartamento interno 20/C, cortile comune;

del vano solaio: corridoio comune con accesso, solaio interno 17, via Leonardo Da Vinci, solaio interno 15.

(ALL. 3 - Visura storica per subalterno; ALL. 4 - Planimetria catastale; ALL. 5 - Videomap/estratto di mappa)

Conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

In comune di Trezzano sul Naviglio, nel fabbricato condominiale di Via Leonardo Da Vinci 138, appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto (interno numero 21/D) composto da due locali e servizio, con annesso vano solaio (interno 16) al piano settimo (sottotetto).

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi:

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

Trezzano sul Naviglio si trova a Sud-Ovest di Milano e confina con i Comuni di Buccinasco, Cesano Boscone, Corsico, Cusago, Gaggiano e Zibido San Giacomo.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Servizi offerti dalla zona: Ikea Corsico, asilo nido in Via Vincenzo Bellini, I. C. Roberto Franceschi in Via Concordia, scuola dell'infanzia in Via Verdi, I. C. Gobetti in Via Tintoretto, supermercato "Simply Market" in Viale Cristoforo Colombo, farmacia in Via Garibaldi, negozi al dettaglio in zona

Principali collegamenti pubblici: bus linea 327 - 400 metri circa, tangenziali Ovest di Milano 3.5 Km circa, passante ferroviario Trezzano sul Naviglio - 700 metri circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e da familiari/conoscenti.

Note: Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Milano 2, si è appurato che relativamente all'immobile in oggetto, non risulta essere dante causa in alcun contratto di locazione registrato.

Alla data del sopralluogo in data 15.12.2016, effettuato con Sivag ed avvenuto alla presenza del (debitore esecutato), l'immobile oggetto della presente procedura risultava occupato da persone che ha identificato come parenti / conoscenti, i quali occupano l'immobile senza alcun contratto di locazione.

Il debitore ha altresì dichiarato di risiedere presso l'immobile insieme con la famiglia.

(ALL. 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:* **Nessuna.**

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna.**

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuna.**

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna.**

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

4.2.1 *Iscrizioni:* **Nessuna.**

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
In forza di atto Notaio Dott.ssa Maria Bufano in data 27/02/2007 rep. nn. 331504/14468
a favore di **Banco di Sicilia Società per Azioni (ora Unicredit)**
contro i
Importo ipoteca: Euro 195.000,00
Iscritta a Milano 2 in data 12/03/2007 ai nn. 37068/8759



4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **Condominio Giuliana di Via Leonardo Da Vinci 138**
contro **.....**
Derivante da: atto giudiziario dell'1.10.2014 rep. 18613
Trascritto a Milano 2 in data 27.11.2014 ai nn. 106758/72931
(oggetto della presente procedura RGE 1956/2014)
- Pignoramento a favore di **Condominio Giuliana di Via Leonardo Da Vinci 138**
contro **.....**
Derivante da: atto giudiziario del 02.02.2016 rep. 1985
Trascritto a Milano 2 in data 10/02/2016 ai nn. 12912/8166
(oggetto della procedura RGE 274/2016 riunita alla presente)

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: **Nessuna.**

4.3 Misure Penali: Nessuna.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Dato non pervenuto

Spese condominiali scadute ed insolute:

gestione 2014/15 pari ad **Euro 3.475,56**

gestione 2015/16 pari ad **Euro 3.328,16**

Per maggiori informazioni: Studio Ubezio Sas – Piazza San Lorenzo 14 —Trezzano sul Naviglio - tel. 02 45493029 fax 02 45491314- email: info@amministrazioniubezio.it

Millesimi di proprietà: 31,55

(ALL. 7 – Rendiconto consuntivo 2014 – 15 e 2015 - 16)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Certificazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F con valore pari a 168.60 Kwh/m2a per la climatizzazione invernale

Note Indice di prestazione energetica Per l'immobile in oggetto risulta redatto Attestato di Certificazione Energetica a livello condominiale registrato il 21/07/2009 con validità fino al 21/07/2019 – Codice identificativo 15220000194409.

La scrivente ha acquisito copia di ACE dall'Amministratore del Condominio che detiene unico originale. Il certificatore risulta deceduto e pertanto, in sede di vendita, dovrà essere prodotta copia conforme dell'unico originale.

(ALL. 8 – Copia di Attestato di Certificazione Energetica)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 4212004: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: - proprietà per la quota di 1/1 dal **27/02/2007** ed attuale proprietario.

In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott.ssa Maria Bufano in data 27/02/2007 rep. nn. 331503/14467 – registrato a Milano 6 in data 09/03/2007 al n. 3862 serie 1T - trascritta a Milano 2 in data 12/03/2007 ai nn. 37067/19645.

(ALL. 9 - Atto di provenienza)



Proprietario: (- proprietà per la quota di 1/1 dal 23/03/2000 al 12/03/2007.
In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Massimo Tofoni in data 23/03/2000 rep. nn. 44367/7593 – registrato a Milano in data 10/04/2000 al n. 9964 serie 1V - trascritto a Milano 2 in data 31/03/2000 ai nn. 30136/20387.

Note: Come specificato sulla certificazione notarile contenuta in atti, ai fini della continuità nelle trascrizioni, l'atto di cui sopra risulta erroneamente trascritto per indicazione sbagliata della data di nascita.

Proprietario: . - proprietà per la quota di 1/1 dal 30/09/1992 (ante ventennio) al 31/03/2000.

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Pasquale Matarrese in data 30/09/1992 rep. nn. 58413 – trascritto a Milano 2 in data 16/10/1992 ai nn. 77391/54029.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'unità immobiliare oggetto della presente è parte di fabbricato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 a seguito di rilascio di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Trezzano Sul Naviglio in data 19.09.1961; non risultano pratiche edilizie successive.

7.1 Conformità edilizia:

Si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	P.G.T. approvato con delibera del C.C. n.2 del 26.02.2014 pubblicato sul B.U.R.L. n.14 del 02.04.2014
Zona omogenea:	

Descrizione: **Lotto - Appartamento posto al piano quarto (5°f.t.) con annesso vano solaio al piano settimo (8°f.t.)**

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto si inserisce all'interno di un più ampio complesso residenziale delimitato da recinzione esterna in ferro con cortile interno comune, in parte dotato di aiuole piantumate. Dal cortile si accede a n. 6 scale condominiali che distribuiscono gli immobili del complesso edilizio, costituito da 3 fabbricati, ognuno di 8 piani fuori terra; non sono presenti nell'area comune parcheggi pertinenziali. L'accesso carraio è permesso per le sole operazioni di carico e scarico e per l'utilizzo dell'autopompa da parte dei Vigili del Fuoco. I piani terra dei fabbricati prospicienti il fronte stradale risultano destinati ad attività commerciali. Specificatamente l'edificio di cui è parte l'immobile si compone di 7 piani fuori terra oltre a piano sottotetto, destinato a vani solaio di pertinenza delle unità immobiliari e di un piano interrato destinato a cantine. L'accesso carraio al cortile comune del complesso edilizio avviene per mezzo di cancello in ferro con apertura automatica, accessibile da Via Leonardo Da



Vinci; si rileva altresì la presenza di altri due accessi carrai posti su Via Boito, entrambi dotati di cancello in ferro con doppia anta a battente ed apertura manuale. L'accesso pedonale al cortile avviene da Via Leonardo Da Vinci per mezzo di cancello in ferro con anta singola a battente ed apertura manuale. Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta accessibile direttamente da Via Leonardi Da Vinci per mezzo di portone in ferro e vetro con anta singola a battente che consente accesso diretto al vano scala condominiale. Complessivamente lo stabile presenta uno stato di manutenzione discreto in considerazione dell'età.

Il fabbricato è stato costruito a seguito di rilascio di Licenza Edilizia del 19.09.1961.

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 (7 + piano sottotetto destinato a vani solai) e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: **buono**.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento oggetto della presente procedura è posto al piano quarto (quinto fuori terra) ed è costituito da locale soggiorno con cucina/angolo cottura, una camera e un bagno, distribuiti da un corridoio d'ingresso, accessibile per mezzo di porta blindata con rivestimento in pannelli di legno. Per l'identificazione del vano solaio di pertinenza dell'unità immobiliare, posto al piano settimo sottotetto (ottavo fuori terra), si è tenuto conto delle coerenze desunte dall'atto d'acquisto del bene che indicano come vani solai limitrofi, quelli identificati ai numeri 15 e 17. La scrivente, nel corso del sopralluogo in data 15.12.2016 ha dunque preso visione del solaio identificato con numero 16, il quale risultava aperto e quasi vuoto, se non per la presenza di poche suppellettili. Per i motivi suddetti non si ha certezza della corretta identificazione del bene, sebbene essa risulti la più verosimile.

L'appartamento ha superficie complessiva di circa **mq 83,40**.

L'appartamento è posto al piano 4° e 7° (5° e 8° f. t.).

L'appartamento ha un'altezza utile interna di circa **mt. 3.00**.

Stato di manutenzione generale: **discreto**.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: buone - Note: Il fabbricato presenta balconi a sbalzo in c.a. con parapetti in parte con muratura ed in parte in ferro con vetri.
Copertura	tipologia: a falde ; condizioni: buone
Solai	tipologia: solai in laterocemento; condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. ; condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente ; materiale: ferro ; apertura: elettrica ; condizioni: buone . - Note: L'accesso carraio al cortile comune avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con anta singola a battente ed apertura automatica. Si rileva altresì presenza di altri due accessi carrai posti su Via Boito entrambi con cancello in ferro verniciato di colore grigio con doppia anta a battente ed apertura manuale.
Cancello	tipologia: anta singola a battente ; materiale: ferro ; apertura: manuale ; condizioni: buone



Infissi esterni	<p>- Note: L'accesso pedonale al cortile avviene da Via Leonardo Da Vinci per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con anta singola a battente ed apertura manuale.</p> <p>materiale: legno; protezione: tapparelle; materiale protezione: legno; condizioni: sufficienti</p> <p>- Note: L'immobile presenta serramenti in legno verniciato di colore bianco con vetro singolo ed avvolgibili in legno.</p>
Infissi interni	<p>materiale: legno; condizioni: buone</p> <p>- Note: La porta della camera da letto è in legno noce con anta singola a battente mentre le porte di bagno e cucina sono di tipo "a libro" in legno. Si segnala che l'ingresso al soggiorno da corridoio avviene per mezzo di arco privo di serramento.</p>
Pareti esterne	<p>condizioni: buone</p> <p>- Note: La facciata principale del fabbricato presenta al piano terra rivestimento in lastre di materiale lapideo venato di colore chiaro, i restanti piani invece risultano intonacati con fasce marcapiano di colore grigio.</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: elementi autobloccanti; condizioni: buone</p> <p>- Note: Le aree comuni interne al fabbricato sono pavimentate in elementi autobloccanti in cls.</p>
Pavim. Interna	<p>condizioni: buone</p> <p>- Note: Le pavimentazioni dei locali dell'abitazione sono delle seguenti tipologie: corridoio, soggiorno con angolo cottura e camera in piastrelle di ceramica cm. 40x40 circa di colore chiaro con posa diagonale; bagno in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore chiaro con posa diagonale; balconi in piastrelle di gres per esterni di colore chiaro.</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: doppia anta a battente; materiale: ferro e vetro; accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: buone</p> <p>- Note: La porta d'ingresso al vano scala condominiale (con accesso da Via Leonardo Da Vinci) è in ferro verniciato di colore marrone con vetri e sopra luce in vetro.</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato; condizioni: buone</p> <p>- Note: L'accesso all'immobile avviene per mezzo di porta blindata con anta singola a battente e rivestimenti in pannelli di legno.</p>
Rivestimento	<p>condizioni: buone</p> <p>- Note: Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelle dei bagni e dell'angolo cottura risultano tinteggiate con colori chiari.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno; materiale: piastrelle; condizioni: buone</p> <p>- Note: Le pareti del locale bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore chiaro con listello decorativo a circa 2,10 mt., le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il bagno è attrezzato con vasca, wc, bidet e lavabo in ceramica bianca. Si rileva predisposizione per carico e scarico lavatrice.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: angolo cottura; materiale: piastrelle; condizioni: buone</p> <p>- Note: Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x30 di colore chiaro, alcune decorate fino ad h pari a 2,00 mt.</p>



circa, le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco.

Scale posizione: **a rampe parallele**; rivestimento: **marmo**; condizioni: **buone**

- **Note:** Scala (condominiale): rivestimento in marmo chiaro con parapetto in ferro verniciato di colore marrone e corrimano in plastica di colore nero. I pianerottoli di distribuzione alle unità immobiliari ai diversi piani presentano pavimentazione in lastre di marmo di colore chiaro di tipo palladiano. Le pareti del vano scala presentano finitura in intonaco granigliato plastico.

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

- **Note:** In merito all'impianto non è stato rilevato alcun certificato di conformità.

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni** condizioni: **buone**

- **Note:** La diffusione del calore avviene per mezzo di radiatori in ghisa verniciati di colore bianco. La produzione acqua calda idrosanitaria per l'appartamento avviene per mezzo di boiler elettrico posizionato in bagno.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P e T)

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Appartamento piano 4° (5° f.t.)	sup lorda di pavimento	62,93	1,00	62,93
Balconi	sup lorda di pavimento	11,11	0,30	3,33
Vano solaio	sup lorda di pavimento	9,36	0,25	2,34
		83,40		68,60

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzana.

Sulla scorta di quanto precede, la sottoscritta per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.

Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto e affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame.



A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Tema Scpa" (società della Camera di Commercio di Milano) e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; Uffici del registro di Milano;

Ufficio Tecnico di Trezzano sul Naviglio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- TeMA (ex O.S.M.I. Borsa Immobiliare di Milano - Servizi per il Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2016;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2016.

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

(TeMA) Trezzano sul Naviglio – Zona Centrale

VALORE DI COMPRAVENDITA

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (Euro/mq):

prezzo min. 1.300,00 / prezzo max. 1.400,00

VALORE DI LOCAZIONE

Appartamenti di tipologia media di 70mq non arredati (Euro/mq/anno):

prezzo min. 85,00 / prezzo max. 95,00

(OMI) TREZZANO SUL NAVIGLIO - Fascia /zona: Centro/ CENTRO URBANO

Codice zona: B1 - Microzona catastale n. 0 - Abitazione di tipo economico - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): **prezzo min. 1.000,00 / prezzo max. 1.250,00**

Valore di locazione (Euro/mq x mese): **prezzo min. 3,6 / prezzo max. 4,1**

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web da agenzie immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento posto al piano quarto (5°f.t.) con annesso vano solaio al piano settimo

(8°f.t.) - Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano 4° (5°f.t.)	62,93	€ 1.250,00	€ 78.662,50
Balconi	3,33	€ 1.250,00	€ 4.162,50
Vano solaio	2,34	€ 1.250,00	€ 2.925,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 85.750,00

conteggio parti comuni aumento del 5.00%

€ 4.287,50

Valore corpo

€ 90.037,50

Valore complessivo intero

€ 90.037,50

Valore complessivo diritto e quota

€ 90.037,50



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano quarto (5° f. t.) e annesso vano solaio al piano settimo (8°f.t.)	Abitazione di tipo economico [A3]	68,60	€ 90.037,50	€ 90.037,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G. E. (min.5%)	€ 4.501,87
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizie e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 85.535,62
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 85.535,62



Allegati

ALL. A - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri conservativi e iscrizioni ipotecarie

ALL. B - Descrizione dei lotti e dei corpi con identificazione catastale e coerenze

ALL. C - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia;

ALL. 2 - Ispezione ipotecaria sull'immobile;

ALL. 3 - Visura storica per subalterno;

ALL. 4 - Planimetria catastale;

ALL. 5 - Videomap / estratto di mappa;

ALL. 6 - Comunicazione agenzia delle entrate;

ALL. 7 - Estratto conto spese condominiali scadute;

ALL. 8 - Attestato di certificazione energetica condominiale;

ALL. 9 - Atto di provenienza

Milano, 27 gennaio 2017

L'Esperto alla stima
Arch. Flavia Maria Buonaiuto



