

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. 3063/2012

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **29 novembre 2017 alle ore 12,00**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CHIEFFO IDAMARIA**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**

Lotto Unico

Appartamento con
doppia cantina, doppio
box e giardini
privati in contesto
residenziale di recente
edificazione in Grezzago
(Milano)

Più probabile valore di mercato:

- se libero: € 209.000,00

- se occupato: € 156.750,00

Conf. Catastale:

-corpo1: Si

-corpo 2: No, sanabile con Docfa

-corpo 3: No, sanabile con Docfa

Conf. Edilizia:

-corpo1: No, sanabile con messa
in pristino

-corpo 2: Si

-corpo 3: Si

Conf. Urbanistica: Si

Ante 67: No

Contratti di loc: No

Continuità delle trascrizioni: Si

Esperto alla stima: **Arch. Giuseppe Mazzeo**

Codice fiscale: MZZGPP69A02F158T

Partita IVA: 13113020153

Studio in: Via C. Gluck 13 - 20125 Milano

Telefono: 0236508735

Email: mazzeo@aarch-mi.com

Pec: mazzeo.10374@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via C. Cavour 32 - Grezzago (Milano) - 20056

Lotto: Unico - Abitazione con due Cantine due Box e giardini di proprietà

Corpo 1: Abitazione con due Cantine e giardini di proprietà

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 3, particella 505, subalterno 703

foglio 3, particella 506, subalterno 713

foglio 3, particella 506, subalterno 714

foglio 3, particella 511, subalterno 701

foglio 3, particella 512

foglio 3, particella 515

Bene: Via Europa 7/A - Grezzago (Milano) – 20056

Corpo 2: Box S1

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 3, particella 506, subalterno 715

Corpo 3: Box S1

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 3, particella 506, subalterno 702

2. Stato di possesso

Lotto: Unico - Abitazione con due Cantine due Box e giardini di proprietà

Bene: Via C. Cavour 32 - Grezzago (Milano) – 20056

Corpo 1: Abitazione con due Cantine e giardini di proprietà

Bene: Via Europa 7/A - Grezzago (Milano) – 20056

Corpo 2: Box S1

Corpo 3: Box S1

Possesso: Occupato dalla debitrice esecutata, dal marito e i due figli

DATI PRECEDENTI RIFERITI AI CORPI: 1, 2, 3

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Lotto: Unico - Abitazione con due Cantine due Box e giardini di proprietà

Bene: Via C. Cavour 32 - Grezzago (Milano) - 20056

Corpo 1: Abitazione con due Cantine e giardini di proprietà

Bene: Via Europa 7/A - Grezzago (Milano) – 20056

Corpo 2: Box S1

Corpo 3: Box S1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

DATI PRECEDENTI RIFERITI AI CORPI: 1, 2, 3

4. Creditori Iscritti

Lotto: Unico - Abitazione con due Cantine due Box e giardini di proprietà

Bene: Via C. Cavour 32 - Grezzago (Milano) - 20056

Corpo 1: Abitazione con due Cantine e giardini di proprietà

Bene: Via Europa 7/A - Grezzago (Milano) – 20056

Corpo 2: Box S1

Corpo 3: Box S1

Creditori Iscritti: [REDACTED]

DATI PRECEDENTI RIFERITI AI CORPI: 1, 2, 3

5. Comproprietari

Lotto: Unico - Abitazione con due Cantine due Box e giardini di proprietà

Bene: Via C. Cavour 32 - Grezzago (Milano) – 20056

Corpo 1: Abitazione con due Cantine e giardini di proprietà

Bene: Via Europa 7/A - Grezzago (Milano) – 20056

Corpo 2: Box S1

Corpo 3: Box 2 S1

Comproprietari: Nessuno

DATI PRECEDENTI RIFERITI AI CORPI: 1, 2, 3

6. Misure Penali

Lotto: Unico - Abitazione con due Cantine due Box e giardini di proprietà

Bene: Via C. Cavour 32 - Grezzago (Milano) – 20056

Corpo 1: Abitazione con due Cantine e giardini di proprietà

Bene: Via Europa 7/A - Grezzago (Milano) – 20056

Corpo 2: Box S1

Corpo 3: Box S1

Misure Penali: No

DATI PRECEDENTI RIFERITI AI CORPI: 1, 2, 3

7. Continuità delle trascrizioni

Lotto: Unico - Abitazione con due Cantine due Box e giardini di proprietà

Bene: Via C. Cavour 32 - Grezzago (Milano) - 20056

Corpo 1: Abitazione con due Cantine e giardini di proprietà

Bene: Via Europa 7/A - Grezzago (Milano) - 20056

Corpo 2: Box S1

Corpo 3: Box S1

Continuità delle trascrizioni: SI

DATI PRECEDENTI RIFERITI AI CORPI: 1, 2, 3

8. Prezzo

Bene: Via C. Cavour 32 - Grezzago (Milano) - 20056

Lotto: Unico - Abitazione con due Cantine due Box e giardini di proprietà

Prezzo da libero: € 209.000,00

Prezzo da occupato: € 156.750,00

Beni in Grezzago (Milano)

Via C. Cavour 32;
Via Europa 7/A

Lotto: Unico - Abitazione con due Cantine due Box e giardini di proprietà

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo 1: Abitazione con due Cantine e giardini di proprietà

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Grezzago (Milano) CAP: 20056, Via C. Cavour 32

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1. [REDACTED]

Foglio 3, particella 505, subalterno 703, Foglio 3, particella 506, subalterno 713, Foglio 3, particella 506, subalterno 714, Foglio 3, particella 511, subalterno 701, Foglio 3, particella 512 e 515 graffati, indirizzo Via C. Cavour 32, piano T - S1- S2, comune Grezzago, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 165 mq, rendita € 578,43

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

Confini:

Confini come da rogito redatto dal Notaio dott. Aurelio Gavazzi:

“ Confini in linea di contorno: dell'appartamento e dei giardini in un solo corpo: cortile comune al mappale 507, enti comuni, appartamento al sub.22, giardino al mappale 510, mappale 105 (verde pubblico), giardino al mappale 487, proprietà di terzi al mappale 481, giardino al mappale 488;

della cantina, del ripostiglio e del box al piano primo interrato in un solo corpo: box al sub. 37, enti comuni, box al sub. 702, cantine ai sub. 32, 31, 30, 29, terrapieno.

della cantina al secondo piano interrato: enti comuni, enti comuni, cantina al sub. 162, box al sub. 164.

del vano ad uso autorimessa al piano primo interrato : enti comuni, enti comuni, cantine ai sub. 34 e 33, cantina al sub 713, box al sub 715”

Conformità catastale:

Alla luce dei rilievi compiuti in sito e dal confronto degli stessi con la documentazione visionata si rileva la conformità catastale.

Identificativo corpo 2: Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6], sito in Grezzago (Milano) CAP: 20056, via Europa 7/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1.

Foglio 3, particella 506, subalterno 715, indirizzo Via Europa 7/A, piano S1, comune Grezzago (Milano), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 31,61.

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

Confini:

Confini come da rogito redatto dal Notaio dott. Aurelio Gavazzi:

“ Confini in linea di contorno: dell'appartamento e dei giardini in un solo corpo: cortile comune al mappale 507, enti comuni, appartamento al sub.22, giardino al mappale 510, mappale 105 (verde pubblico), giardino al mappale 487, proprietà di terzi al mappale 481, giardino al mappale 488;

della cantina, del ripostiglio e del box al piano primo interrato in un solo corpo: box al sub. 37, enti comuni, box al sub. 702, cantine ai sub. 32, 31, 30, 29, terrapieno.

della cantina al secondo piano interrato: enti comuni, enti comuni, cantina al sub. 162, box al sub. 164.

del vano ad uso autorimessa al piano primo interrato : enti comuni, enti comuni, cantine ai sub. 34 e 33, cantina al sub 713, box al sub 715”

Conformità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata indicazione grafica del percorso da percorrere per il raggiungimento dell'immobile (vedi corretta rappresentazione all. F). Risulta quindi necessaria una più corretta rappresentazione grafica dell'immobile in planimetria, per tale motivo dovrà essere consegnato nuovo Documento Catasto Fabbricati al costo di € 400,00.

Oneri Totali: **€ 400,00**

Alla luce dei rilievi compiuti in sito e dal confronto degli stessi con la documentazione visionata si rileva la non conformità catastale.

Identificativo corpo 3: Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6], sito in Grezzago (Milano) CAP: 20056, via Europa 7/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1. XXXXXXXXXX
Foglio 3, particella 506, subalterno 702, indirizzo Via Europa 7/A, piano S1, comune Grezzago (Milano), categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € 44,78.
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini:

Confini come da rogito redatto dal Notaio dott. Aurelio Gavazzi:

“ Confini in linea di contorno: dell'appartamento e dei giardini in un solo corpo: cortile comune al mappale 507, enti comuni, appartamento al sub.22, giardino al mappale 510, mappale 105 (verde pubblico), giardino al mappale 487, proprietà di terzi al mappale 481, giardino al mappale 488; della cantina, del ripostiglio e del box al piano primo interrato in un solo corpo: box al sub. 37, enti comuni, box al sub. 702, cantine ai sub. 32, 31, 30, 29, terrapieno. della cantina al secondo piano interrato: enti comuni, enti comuni, cantina al sub. 162, box al sub. 164. del vano ad uso autorimessa al piano primo interrato : enti comuni, enti comuni, cantine ai sub. 34 e 33, cantina al sub 713, box al sub 715”

Conformità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata indicazione grafica del percorso da percorrere per il raggiungimento dell'immobile e manca l'apertura di collegamento al box comunicante Corpo 2_sub. 715 (vedi corretta rappresentazione all. F). Risulta quindi necessaria una più corretta rappresentazione grafica dell'immobile in planimetria, per tale motivo dovrà essere consegnato nuovo Documento Catasto Fabbricati al costo di € 400,00.

Oneri Totali: **€ 400,00**

Alla luce dei rilievi compiuti in sito e dal confronto degli stessi con la documentazione visionata si rileva la non conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli stabili di cui fanno parte le unità immobiliari sono poste in via Cavour 32, Grezzago (GPS 45°35'29.23"N 9°29'49.85"E) e in via Europa 7/A, Grezzago (GPS 45°35'32.36"N 9°29'57.77"E). Il contesto in cui lo stabile si inserisce è all'interno del comune di Grezzago, a nord-est di Milano in un tessuto edilizio composto da edilizia residenziale. Il contesto sociale risulta misto.

Caratteristiche zona: residenziale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (100m), Poste (20m), Banca (63m), Percorso Vita Grezzago (500m), Biblioteca (20m)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 - uscita Trezzo sull'Adda (1,7km)

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata, dal marito e i due figli.

L'esperto ha avuto accesso all'immobile il giorno 12 Giugno 2017, accompagnato nella visita dal custode giudiziario. L'accesso è avvenuto da via Cavour 32, dove si trova lo stabile entro cui si situa l'immobile colpito dal pignoramento. Dagli accertamenti fatti in sede di sopralluogo è emerso quanto espresso sopra. Espressa e circostanziata richiesta all'Agenzia delle Entrate circa trascrizioni di contratti riguardanti l'immobile staggito ha dato esito negativo. Si allega comunicazione ricevuta in risposta nel merito dall'Agenzia delle Entrate dall'ufficio del territorio di Gorgonzola.

Non è stato possibile pertanto verificare la congruità del canone di locazione; d'altra parte si stima in € 600,00 mensili.

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:

- Ipoteca volontaria;

a favore di

contro e debitore non datore di ipoteca

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca:

A rogito di Notaio Gavazzi Aurelio in data 30/11/2004 ai nn. 2 58408/27643; Iscritto a Milano 2 in data 20/12/2004 ai nn. 184210/43691

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento;

a favore di

contro

Atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 24/07/2012 ai nn. 14024/2012
trascritto a Milano in data 14/09/2012 ai nn. 91414/62582

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

trascritto in data 20/12/2004, ai nn. 184209/96581

7.PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1209/95

Concessione Edilizia n. 499/95

N. Prot. 3741

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: Demolizione dei capannoni esistenti e costruzione di nuovi edifici a destinazione residenziale con presenza di destinazioni commerciali direzionali al piano terra, magazzini ed autorimesse interrato, realizzazione di porticati ad uso pubblico, piazze, zone di verde attrezzato e parcheggi pubblici oltre alle opere di urbanizzazione in via Cavour, in attuazione del P.I.R.U. denominato "Le Piazze" approvato dalla Giunta Regionale della Lombardia con delibera n. 63300 del 31/01/1995 presentata in data 01/08/1995

Numero pratica: 16/96

Concessione Edilizia n. 16/96 variante della Concessione Edilizia n. 499/95

N. Prot. 2726

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: Varianti C.E. 499/95 del 31/07/1995 da eseguirsi nel Comune di Grezzago in Via Cavour notificata in data 30/05/1996

Numero pratica: D.I.A. n. 19/2003

N. prot. 2625 del 16/04/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Oggetto: D.I.A. ai sensi dell'art. 4 della Legge 04/12/1993 N. 493 come sostituito dall'art. 2 comma 60, della Legge 23/12/1996 n. 662 modificata dalla Legge 28/02/1997 N. 30 della Legge 23/05/1997 N. 135.

Per lavori: Modifiche interne e fusione appartamenti

Numero pratica: 19/2003

N. prot. 6278 del 12/09/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione di ultimazione lavori

Per lavori: Fine lavori per modifiche interne e fusione appartamenti oggetto della DIA del 16/04/2003 n. 2625. Data ultimazione lavori 10/09/2003.

Numero pratica: S.C.I.A. n. 13/2011

N. prot. 6019 del 30/07/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 19 della Legge n. 241 del 07/08/1990 e s.m.i. per intervento in corso di esecuzione, ai sensi dell'art. 37 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. presentata in data 09/07/2011.

Pratica N. prot. 2121 del 05/04/2017

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di Agibilità Parziale

Oggetto: Certificazione di agibilità parziale per la parte fuori terra (piani terreno, primo, secondo e terzo), per tutto il primo piano interrato e per parte del secondo interrato, con riferimento alle cantine, del Condominio denominato "Le Piazze", ubicato in Via Cavour ai nn. Civici 32/scala E e F, 42, 44/scala E, 46, 48, 50/scala D, 52, 54, 56/scala C, 58, 60/scala B, 62, 64/scala A, 66 – e con accesso al primo piano interrato da Via Europa 7/A, identificato catastalmente al F.3, Mapp. 505-506.
data di presentazione 15/07/1998.

7.1 Conformità edilizia:

Corpo 1: Abitazione con due Cantine e giardini di proprietà

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la seconda porta di accesso, che attualmente permetterebbe l'ingresso in una delle due camere, risulta murata dall'interno; tra il soggiorno e la sala da pranzo è presente un muro divisorio che non risulta in catasto. Nel giardino di proprietà mapp. 511 sub. 701 è presente una pavimentazione piastrellata che non risulta da catasto. Nel locale al primo piano interrato è presente un allacciamento del gas non permesso ai piani interrati.

Il tutto è regolarizzabile mediante messa in pristino delle opere senza titolo, in particolare: demolizione del tavolato del soggiorno e rimozione chiusura della porta di ingresso verso la camera da letto. Rimozione della pavimentazione in giardino e rimozione dell'allacciamento gas al piano interrato.

Oneri Totali: € 2.000,00

Alla luce dei rilievi compiuti in sito e dal confronto degli stessi con la documentazione visionata si rileva la non conformità edilizia.

Corpo 2 Box e Corpo 3 Box

Alla luce dei rilievi compiuti in sito e dal confronto degli stessi con la documentazione visionata si rileva la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Alla luce dei rilievi compiuti in sito e dal confronto degli stessi con la documentazione visionata si rileva la conformità urbanistica.

DATI PRECEDENTI RIFERITI AI CORPI: 1, 2, 3

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento PT, due cantine PS1-S2, giardini di proprietà e due Box PS1

L'unità immobiliare si trova all'interno di uno stabile residenziale degli inizi degli anni Novanta. Si ha accesso allo stabile da via Cavour al numero 32; gli immobili oggetto di pignoramento si trovano all'interno dello stabile raggiungibile attraversando il cortile interno tramite un passaggio piastrellato. L'immobile si compone di un appartamento al piano terra, tre giardini di proprietà, due cantine, una sita al primo piano interrato e accessibile direttamente dall'appartamento e una sita al secondo piano interrato, e due box comunicanti tra loro e direttamente accessibili dall'appartamento. La porta di accesso all'appartamento è la prima sulla sinistra arrivando dal corridoio comune. La porta di ingresso si apre su un disimpegno dal quale si accede alla sala da pranzo e su cui si affaccia la cucina a vista; dalla sala da pranzo, sulla sinistra, si accede al soggiorno. Girando a destra dopo la cucina, si accede al disimpegno che porta a sinistra al primo bagno con disimpegno e alla prima camera con cabina armadio, e a destra alla seconda camera ed al secondo bagno. Dal Soggiorno e dalle due camere rispettivamente si accede ai tre giardini di proprietà. L'appartamento ha doppio affaccio e un balcone accessibile dalla sala da pranzo.

Dalla sala da pranzo, tramite una scala interna, si accede alla prima cantina posta al piano interrato, adibita a taverna. Dalla taverna si accede direttamente ai due box, collegati tra di loro. Attraverso la scala comune si accede alla seconda cantina, posta al secondo piano interrato

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **295,00 incluse aree scoperte**

E' posto al piano: T-S1-S2

L'edificio è stato costruito nel: 1995

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono , si segnala però parte ammalorata nella zona del portico.

Caratteristiche descrittive:

Balconi	condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: persiane condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: buone - Note: Presenti in tutto l'appartamento
Portone di ingresso	materiale: legno condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: intonaco e piastrelle condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: camere materiale: intonaco e tinteggiatura condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: soggiorno materiale: intonaco e tinteggiatura

condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **sala da pranzo** materiale: **intonaco e tinteggiatura**
condizioni: **buone****Impianti:**

Ascensore

condizioni: **sufficienti**

Citofonico

tipologia: **audio**

Idrico

tipologia: **acqua calda sanitaria**
alimentazione: **autonomo con caldaietta a gas**

Termico

tipologia: **autonomo con caldaietta a gas**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento CORPO 1	sup lorda di pavimento	121,70	1,00	121,70
Balconi CORPO 1	sup lorda di pavimento	3,40	0,30	1,02
Cantina comunicante CORPO 1	sup lorda di pavimento	59,00	0,50	29,50
Cantina non comunicante CORPO 1	sup lorda di pavimento	3,20	0,25	0,80
Giardini di proprietà CORPO 1	Sup lorda di pavimento	76,40	0,15 fino a 25 mq e il restante 0,05	6,32
Box CORPO 2	Sup lorda di pavimento	13,40	0,50	6,70
Box CORPO 3	Sup lorda di pavimento	17,90	0,50	8,95
		295,00		174,99

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Trattandosi di comune fabbricato senza particolari caratteristiche costruttive, si adottano i seguenti due criteri di stima

- STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA
- STIMA SINTETICA A VISTA

con il fine di ottenere dalla loro comparazione la migliore individuazione del più probabile valore di mercato.

Nel caso di beni comunemente venduti a corpo e di consistenza usuale (es. Box) si utilizzerà il solo criterio di stima a vista, a meno di consistenza non comune.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA

Il valore di stima si ottiene dal prodotto $Se \times Vu$, dove Se è la superficie equivalente e Vu il Valore unitario, entrambi più avanti definiti.

Tale valore complessivo si espone comunque quale prezzo del bene "a corpo".

----- Superficie equivalente (Se)

La consistenza della superficie è calcolata in metri quadrati commerciali equivalenti secondo il criterio di valutazione che misura le superfici al lordo dello spessore dei muri di confine e di quelli interni ed alla metà dei muri di divisione con altre proprietà contigue.

Inoltre, determinati comodi (terrazzi, balconi, box, cantinole etc.) verranno nel calcolo valutati riconducendo le loro superfici reali alle superfici equivalenti mediante indici mercantili (D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998):

Pertinenze di ornamento (superficie scoperta)

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare
- al 2% per superfici eccedenti detto limite

Pertinenze di ornamento (balconi, terrazzi e similari) comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori

- nella misura del 30% fino a 25 mq
- nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq

Pertinenze di ornamento (balconi, terrazzi e similari) non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori

- nella misura del 15% fino a 25 mq
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq

Pertinenze a servizio dell'unità (cantine, soffitte, locali di deposito)

- 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori

- 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori

----- Valore unitario (Vu)

Utilizzando fonti attendibili si stima il valore unitario (Vu) facendo riferimento a:

- a) unità immobiliari di analoga destinazione d'uso;
- b) della stessa zona;
- c) vetusta e stato di conservazione
- d) correzioni dovute a altre caratteristiche (piano, tipo di stabile, servizi e comodi condominiali, etc.)

STIMA SINTETICA A VISTA

La congruenza di tale Valore complessivo è stata verificata ulteriormente dal sottoscritto, procedendo ad indagini operate sul mercato locale di riferimento inerenti il prezzo di vendita di immobili aventi caratteristiche endogene ed esogene simili.

VALORE INTERO MEDIO PONDERALE

La media pesata dei valori ottenuti con i procedimenti sopraddetti restituirà il Valore Intero Medio Ponderale ($Vimp$) ovvero il più probabile valore di mercato del bene al lordo delle decurtazioni dovute a vizi che inficiano economicamente il valore dell'immobile.

VALORE finale del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

Al Valore Intero Medio Ponderale ($Vimp$) sono da detrarsi infine le decurtazioni e correzioni tenendo anche conto degli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti che saranno di regola lasciati integralmente a carico dell'acquirente, nonché un abbattimento forfettario nella misura richiesta dal G.E. dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente già considerati.

Per tale via si giunge quindi alla stima del V (Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova).

8.2 Fonti di informazione:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2016

Zona: Grezzago

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.350,00

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia TeMA - rilevazioni 2° sem 2016;

Il comune di Grezzago non risulta essere rilevato perciò vengono considerati i prezzi del Comune di Trezzano Rosa: pre immobili ristrutturati:

Valore di mercato min (€/mq): 1.250,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.650,00

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento PT, due cantine PS1-S2, giardini di proprietà e due Box PS1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento CORPO 1	121,70	€ 1.300,00	€ 158.210,00
Balconi CORPO 1	1,02	€ 1.300,00	€ 1.326,00
Cantina comunicante CORPO 1	29,50	€ 1.300,00	€ 38.350,00
Cantina non comunicante CORPO 1	0,80	€ 1.300,00	€ 1.040,00
Giardini di proprietà CORPO 1	6,32	€ 1.300,00	€ 8.216,00
Box CORPO 2	6,70	€ 1.300,00	€ 8.710,00
Box CORPO 3	8,95	€ 1.300,00	€ 11.635,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 227.487,00

Valore Corpo	€ 227.487,00
Valore Accessori	
Valore complessivo intero	€ 227.487,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 227.487,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	Abitazione con due Cantine, due Box e giardini di proprietà	174,99	€ 227.487,00	€ 227.487,00

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.	€ 11.374,35
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.402,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è comodamente divisibile.	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 208.910,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 209.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 156.750,00

Allegati

- A) Attestazione di invio della relazione di stima e a.r. racc. comunic. avvio operaz. peritali
- B) Contratti di locazione
- C) Fotografie interne ed esterne
- D) Atto di provenienza
- E) Certificazione Energetica
- F) Planimetrie

Data generazione:
27-10-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Giuseppe Mazzeo