



TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 278/2017

GIUDICE: DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1: TREZZANO ROSA, VIA GRAMSCI N. 13



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

Arch. Federica Palazzetti

con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31

e-mail: cp@aassociati.net

INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Corpo A: Appartamento

Indirizzo e piano: _____ Trezzano Rosa, via Antonio Gramsci n. 13
 Categoria: _____ appartamento A/3
 Dati Catastali: _____ foglio 3, particella 833, subalterno 6
 Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**
 Comproprietari _____ nessuno

Stato occupativo: _____ **libero dal decreto di trasferimento**
 Contratto di locazione _____ nessuno
 Conformità edilizia: _____ **non conforme**
 Conformità catastale: _____ **non conforme**
 Conformità urbanistica: _____ **conforme**
 Superficie comm. lorda: _____ **100,25 m²**

Corpo B: Box

Indirizzo e piano: _____ Trezzano Rosa, via Antonio Gramsci n. 13/A, piano S1
 Categoria: _____ box C/6
 Dati Catastali: _____ foglio 3, particella 833, subalterno 10
 Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**
 Comproprietari _____ nessuno

Stato occupativo: _____ **libero dal decreto di trasferimento**
 Contratto di locazione _____ nessuno
 Conformità edilizia: _____ **conforme**
 Conformità catastale: _____ **conforme**
 Conformità urbanistica: _____ **conforme**
 Superficie comm. lorda: _____ **29,00 m²**

Valutazione Lotto 1: _____ **€ 162.100,00**
Corpo A _____ **€ 140.350,00**
Corpo B _____ **€ 21.750,00**

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da libero: _____ **€ 152.000,00**
da occupato: _____ **€ 122.000,00**

LOTTO 1

APPARTAMENTO

con box

Piena proprietà di appartamento e box siti nel Comune di Trezzano Rosa in via Gramsci n. 13, a nord/ovest del Comune di Milano e poco distante dal fiume Adda. L'appartamento, con doppio affaccio (sud e ovest) su cortile comune, si sviluppa su due piani (primo e secondo sottotetto) ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, bagno, due camere e loggia al piano primo e, al piano secondo collegato da scala interna, da disimpegno, soffitta non abitabile, bagno e terrazzo. Il box è ubicato al piano interrato dello stabile.

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Identificativi catastali

1.1.1 **Corpo A:** Appartamento

Catasto Fabbricati del Comune Trezzano Rosa:

- **Dati identificativi:** foglio 3, particella 833, subalterno 6;
- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/3, classe 7, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 100 m², rendita € 356,36;
- **Indirizzo e piano:** Trezzano Rosa, via Antonio Gramsci n. 13, piano 1-2;
- **Intestato:** -
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/12/2014 protocollo n. MI0771344 in atti dal 23/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 299280.1/2014);
- **Dati derivanti da:** COSTITUZIONE del 23/11/1998 in atti dal 23/11/1998 (n. 268803.1/1998).

1.1.2 **Corpo B:** Box

Catasto Fabbricati del Comune Trezzano Rosa:

- **Dati identificativi:** foglio 3, particella 833, subalterno 10;
- **Dati di classamento:** categoria box C/6, classe 4, consistenza 26 m², superficie catastale totale 26 m², rendita € 68,48;
- **Indirizzo e piano:** Trezzano Rosa, via Antonio Gramsci n. 13/A, piano S1;
- **Intestato:**
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/12/2014 protocollo n. MI0771348 in atti dal 23/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 299284.1/2014);

- **Dati derivanti da:** COSTITUZIONE del 23/11/1998 in atti dal 23/11/1998 (n. 268803.1/1998).

1.2 Coerenze (come da atto di provenienza)

1.2.1 **Corpo A:** Appartamento

Dell'appartamento

(piano primo) da due lati prospetto su mappale 836; da un terzo lato prospetto su mappale 834 e appartamento mappale 833 sub.5; da un quarto lato enti comuni sub. 1.

(piano secondo) da un lato prospetto su mappale 834; da un secondo lato soffitta su mappale 833 sub. 5; da un terzo e quarto lato prospetto su mappale 836.

1.2.2 **Corpo B:** Box

Del box da due lati muri perimetrali; da un terzo lato autorimessa mappale 833 sub. 11 e cantina sub 3; da un quarto lato enti comuni sub 1.

1.3 Diritto e quota di pignoramento

1.3.1 **Corpo A:** Appartamento

Il pignoramento insiste sulla sola **quota di 1/1 del bene.**

1.3.2 **Corpo B:** Box

Il pignoramento insiste sulla sola **quota di 1/1 del bene.**

1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

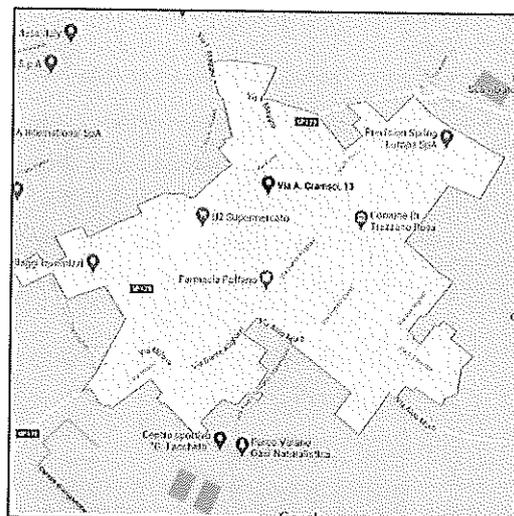
2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione della zona

Il bene è ubicato nel Comune di Trezzano Rosa, in Via Gramsci n. 13, a nord/est del Comune di Milano, poco distante dal fiume Adda e dal tracciato dell'autostrada A4 Milano-Venezia (uscita Trezzo sull'Adda).

La zona è principalmente a destinazione funzionale adibita a residenza ma sono presenti numerose attività agricole nella zona. Il traffico nella zona è normale ed i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Servizi (nel raggio di 5 km): biblioteca, uffici comunali, centro sportivo, ufficio postale, farmacia, ospedale, supermercato, negozi al dettaglio, parco giochi, asilo nido, scuola elementare, scuola media inferiore, spazi verdi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus distante 500 m (Linee ATM Z310); Metropolitana distante 7 km (fermata Gessate linea Verde M2); autostrada distante 5 Km.



2.2 Descrizione esterna del bene

Trattasi di complesso immobiliare della fine degli anni '90 costituito da due edifici di livello civile che sorgono all'incrocio tra via Antonio Gramsci e via Giuseppe Garibaldi.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è costituito da due piani fuori terra, un piano sottotetto ed un piano interrato. L'accesso al fabbricato avviene da spazi scoperti comuni dopo aver superato un cancello pedonale in metallo ad anta battente. L'accesso agli spazi di manovra dei box avviene tramite cancello carraio in metallo a doppia anta battente.

L'edificio si presenta in stato manutentivo buono sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.

Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Cancello di ingresso pedonale: cancello ad anta battente in metallo smaltato.

Cancello di ingresso carraio: cancello a doppia anta battente in metallo smaltato con apertura automatizzata.

Pareti esterne: in intonaco tinteggiato.

Pavimentazione esterna: in battuto di cemento. Si riferisce alla pavimentazione degli spazi di manovra comune.

Pavimentazione esterna: in pietra. Si riferisce alla pavimentazione dell'ingresso comune.

Pareti interne: in intonaco tinteggiato.



Scale: rivestimento gradini in marmo.

Pavimentazione interna: in marmo.

Copertura: a falde non praticabile.

Manto di copertura: in tegole di cotto.

Solai: in laterocemento.

Strutture verticali: in c.a.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto citofonico: presente e funzionante.

Impianto ascensore: assente.



2.3 Descrizione interna del bene

2.3.1 **Corpo A:** Appartamento

Trattasi di **appartamento** con doppio affaccio (sud e ovest) che si sviluppa su due piani (primo e secondo sottotetto) ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, bagno, due camere e loggia al piano primo e, al piano secondo collegato da scala interna in metallo e legno, da disimpegno, soffitta non abitabile, bagno e terrazzo.

Nota: in fase di sopralluogo è stato rilevato un vano sottotetto, con accesso dal disimpegno del piano secondo, attualmente utilizzato come ripostiglio, che non compare nelle tavole di progetto depositate in comune.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,70 m al piano primo e un'altezza massima di 2,53 m e minima di 1,25 m al piano secondo sottotetto.

Descrizione delle componenti edilizie interne:

Porta di ingresso: ad anta battente in legno e blindata.

Porte interne: ad anta battente in legno tamburato.

Pavimentazione interna: in piastrelle di gres.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato e in piastrelle di ceramica (solo nei bagni ed in cucina).

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Scala interna: scala a struttura metallica con pedate in legno. Si riferisce alla scala interna che collega l'appartamento al sottotetto.

Serramenti esterni: in legno con vetrocamera dotati di persiane in legno e grate anti-intrusione.

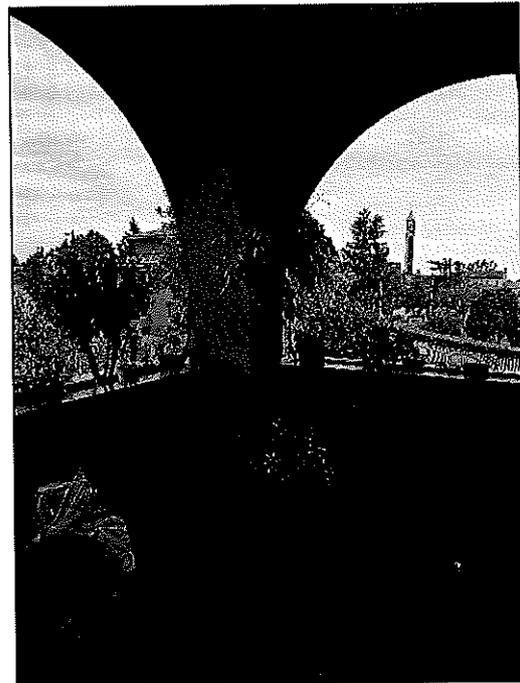
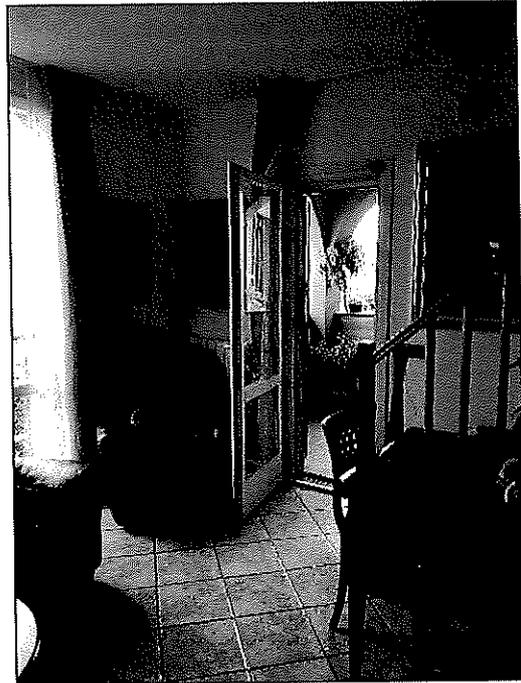
Pavimentazione esterna: in piastrelle di cotto. Si riferisce alla pavimentazione della loggia e del terrazzo.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto termico: autonomo con radiatori in alluminio.

Impianto di acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia a gas.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi buono.



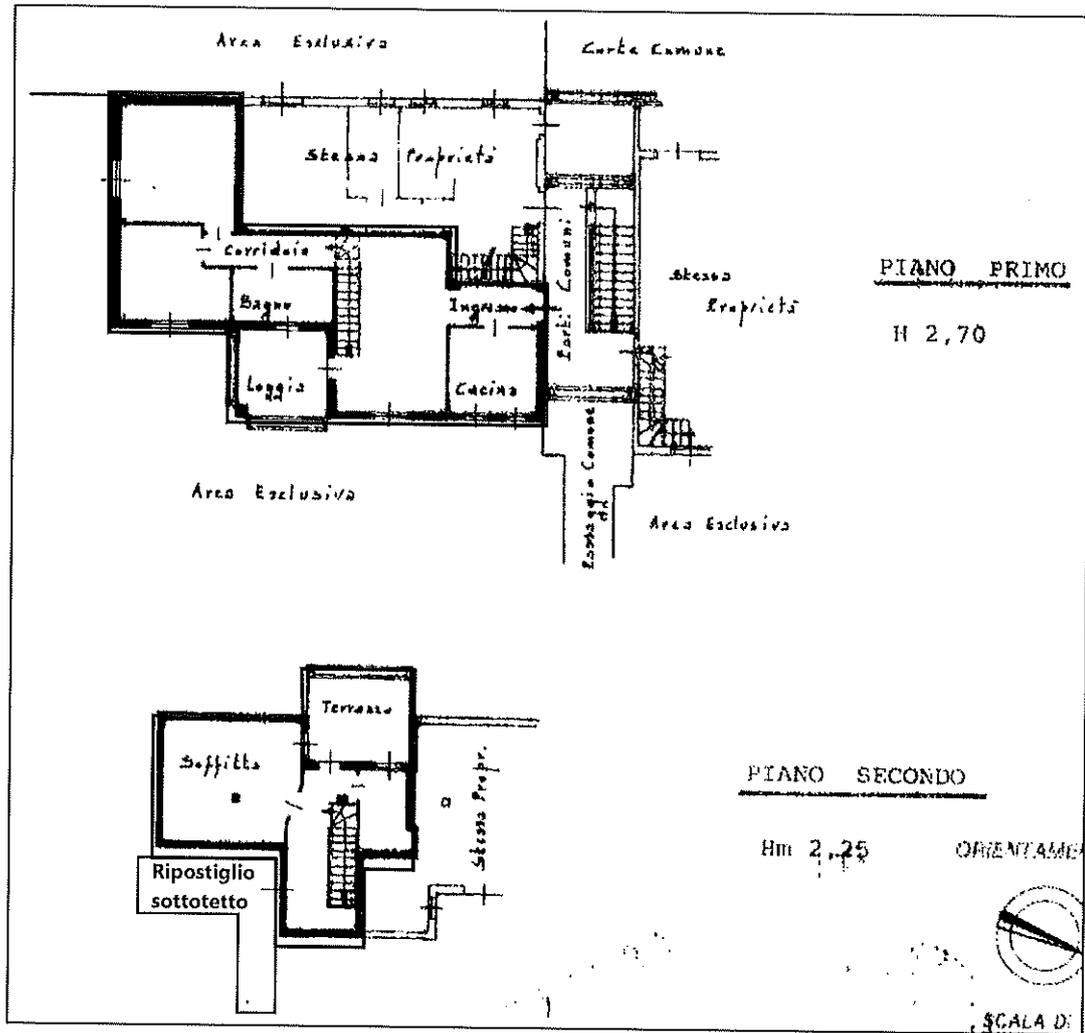


Fig. 1: Estratto della planimetria catastale con l'indicazione del ripostiglio sottotetto

2.3.2 **Corpo B:** Box

Trattasi di vano **box** al piano seminterrato con accesso da spazio di manovra comune coperto.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,40 m.

Descrizione delle componenti edilizie interne:

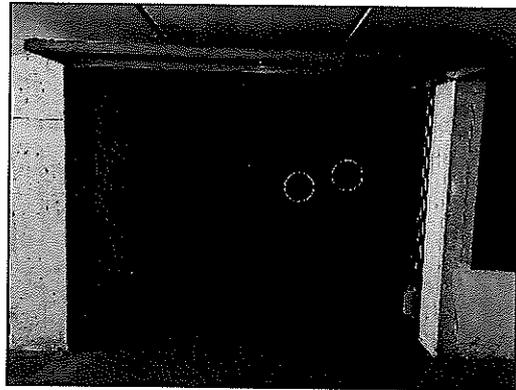
Portellone di ingresso: ad anta basculante in lamiera metallica.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato.

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Impianto Elettrico: in canaline esterne.



Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi normale.

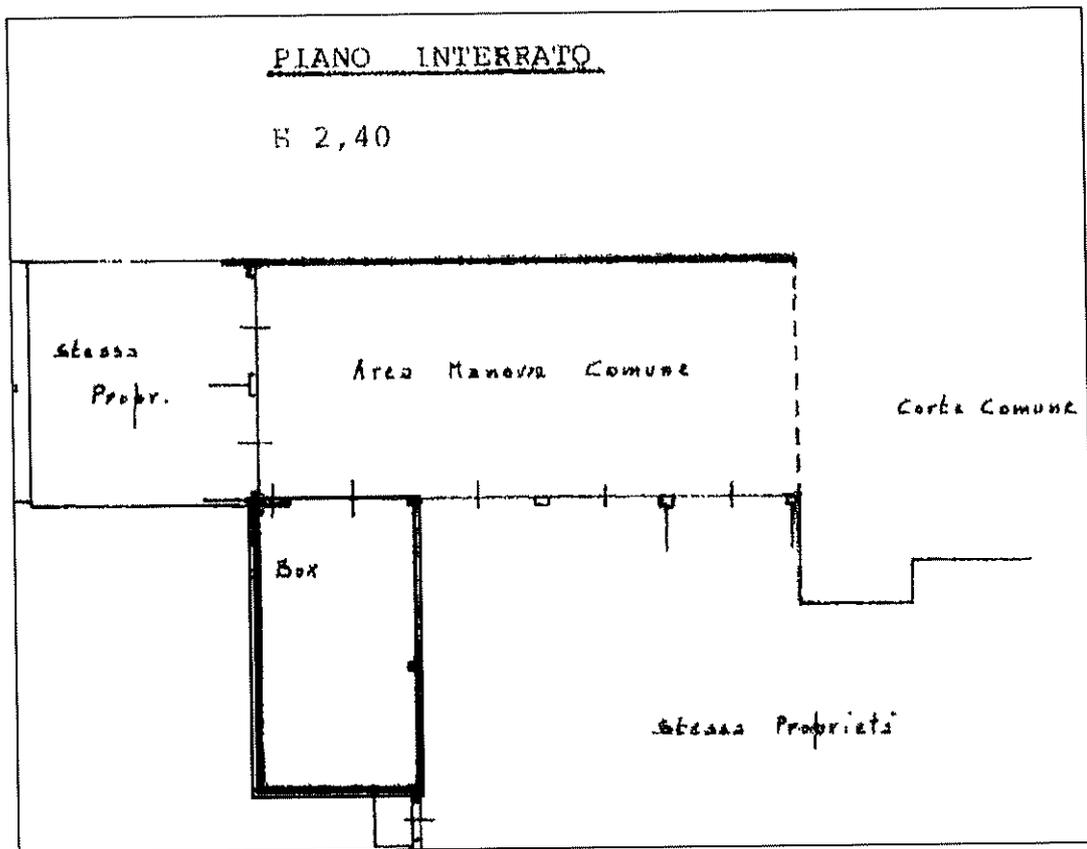


Fig. 2: Estratto della planimetria catastale

2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente perizia, allo stato attuale, non risulta accessibile ai diversamente abili, poiché l'immobile di via Gramsci n. 13 non è dotato di ascensore. Il costo di un montascala a pedana per raggiungere il piano primo potrebbe essere di circa € 10.000,00.

2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

2.5.1 **Corpo A:** Appartamento

L'Attestato di Prestazione Energetica **non** risulta redatto.

2.5.2 **Corpo B:** Box

L'Attestato di Prestazione Energetica **non** è necessario per l'immobile in esame.

2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS)

Il Comune di Trezzano Rosa non richiede il Certificato di Idoneità Statica.

2.7 Certificazione di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di avere reperito la certificazione di conformità degli impianti (Rif. Allegato I. Atti edilizi Lotto 1).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato in data 06/10/2020 i beni risultano occupati dalla proprietà
 (esecutata) di regola,
 saranno quindi considerati **"liberi dal decreto di trasferimento"**.

3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non sono in essere contratti di locazione gli immobili oggetto della presente relazione.

Il perito valutatore allega alla presente la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta (rif. *Allegato E*).

4 PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietario

proprietà per 1/1 (attuale proprietario dal 05/12/2007), con atto di compravendita del
 05/12/2007 ai nn. 73915/18495 di repertorio a firma trascritto il
 04/01/2008 a Milano 2 ai nn. 993/632.

Nota: si riferisce al Corpo A ed al Corpo B della presente relazione di stima.

4.2 Precedenti proprietari

per 1/2 in regime di comunione dei beni
 nato a
 comunione dei beni

Proprietà per 1/2 in regime di
 (da ante ventennio fino al 05/12/2007).

Nota: si riferisce al Corpo A ed al Corpo B della presente relazione di stima.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile (art. 567 comma 2 c.p.c.) datato il 24/02/2017 dal Notaio Dott. Giammatteo Rizzonelli di Brescia e depositato agli atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica *Sister* dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni - rif. *Allegato G*) alla data del 01/10/2020, risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali, sequestri (anche penali) o altre trascrizioni

Nessuna.

5.1.2 *Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della 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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

5.2.1 *Iscrizioni*

Ipoteca volontaria, atto del 05/12/2007 a firma ' ' ai nn. 73916/18496 di repertorio, iscritta il 04/01/2008 a Milano 2 ai nn. 994/267, a favore di contro per concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € 375.000,00

Importo capitale: € 250.000,00

Nota: si riferisce al Corpo A ed al Corpo B della presente relazione di stima.

5.2.2 *Pignoramenti e sentenze di fallimento*

Pignoramento, atto del 16/06/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale al n. 29241 di repertorio, trascritto il 18/07/2016 a Milano 2 ai nn. 83611/53086 a favore di contro

Nota: si riferisce al Corpo A ed al Corpo B della presente relazione di stima.

Nota 2: alla data del 01/10/2020 (data di acquisizione dell'ispezione telematica delle formalità in essere) tale pignoramento risulta ancora presente nonostante in data 22/11/2016 il G.E. Dott. Marcello Piscopo avesse ordinato la cancellazione della trascrizione del pignoramento in seguito alla dichiarazione di estinzione del procedimento R.G.E. 1564/2016 del Tribunale di Milano - Sezione III Civile - Esecuzioni (verbale di udienza del 22/11/2016 depositato in atti dal precedente).

Pignoramento, atto del 26/01/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale al n. 62513 di repertorio, trascritto il 17/02/2017 a Milano 2 ai nn. 18262/11746 a favore di contro

Nota: si riferisce al Corpo A ed al Corpo B della presente relazione di stima.

5.2.3 *Altre trascrizioni*

Nessuna.

5.2.4 *Altre limitazioni d'uso*

Nessuna.

6 INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE

| | |
|---|-----------------|
| Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato (Corpo A+B): | € 950,00 |
| Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto: | € 0,00 |
| Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) - Corpo A+B: | € 1.726,63 |
| Millesimi (Corpo A+B): | 166,380 su 2000 |

Nota: Il perito valutatore riferisce di aver avere acquisito copia del regolamento condominiale.

Rif. Allegato F. Informazioni condominiali dall'Amministratore e Regolamento di Condominio.

N.B.: Si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

7 VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data successiva al 1° settembre 1967.

7.1 Pratiche edilizie

Come evidenziato nell'atto di compravendita del 05/12/2007 e come verificato dal CTU in seguito ad Accesso agli atti presso l'Ufficio del Tecnico del Comune di Trezzano Rosa in data 13/08/2020 (*Richiesta di accesso atti inviata a mezzo pec in data 01/06/2020*) l'immobile di via Gramsci n. 13 è stato "costruito in conformità alle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Trezzano Rosa in data 25 settembre 1997 n. 63/97, (per palazzina plurifamiliare con accessori) e in data 24 novembre 1997 pratica n. 81/97 (per due box seminterrati) e che in data 02 ottobre 1998 è stata presentata al detto Comune Denuncia di Inizio Attività per interventi edilizi, corredata dalla prescritta dichiarazione di asseverazione dichiarando che in relazione alla detta D.I.A. il Comune di Trezzano Rosa non ha opposto alcun diniego nei trenta giorni precedenti l'inizio dei lavori, né ha dichiarato l'opera contraria agli strumenti urbanistici e che il fabbricato non sorge in zona soggetta a vincoli che comportano la inedificabilità, e che in esso e nelle parti comuni condominiali non sono state apportate modifiche che avrebbero richiesto ulteriori provvedimenti autorizzativi".

Risulta inoltre: **Dichiarazione di abitabilità dell'edificio** del 02/03/1999 in seguito a richiesta del 16/02/1999.

7.2 Conformità edilizia

7.2.1 **Corpo A:** Appartamento

Lo stato di fatto dell'appartamento rilevato in fase di sopralluogo risulta **non conforme** rispetto alla planimetria catastale ed alle planimetrie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trezzano Rosa, per la presenza del vano sottotetto ad uso ripostiglio.

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata, l'immobile appare **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria in quanto il vano sottotetto deve essere reso nuovamente inaccessibile, come da pratica autorizzata, mediante la chiusura del vano porta.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 1.500,00;
- sanzione per opere eseguite in assenza di titolo € 1.000,00 (come da normativa vigente).
- chiusura vano porta mediante opere murarie: € 500,00

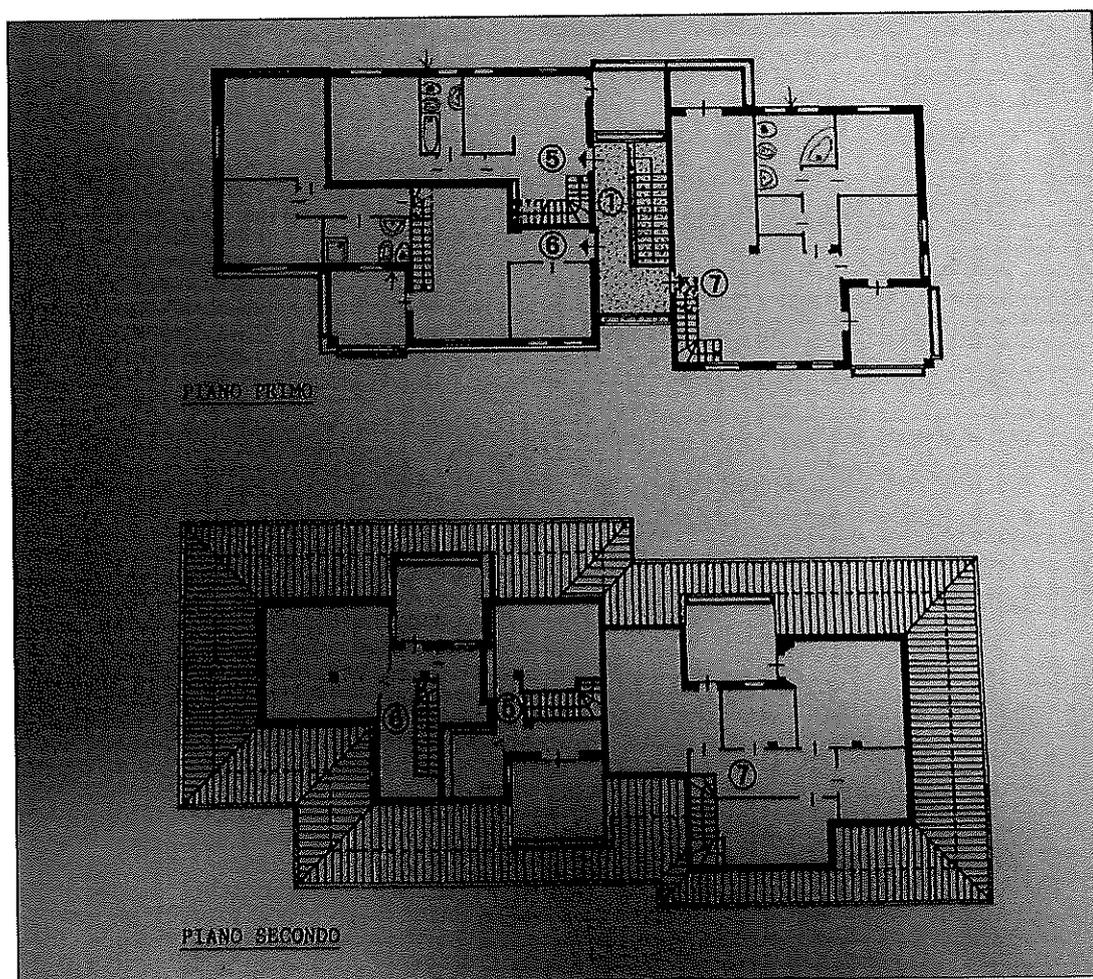


Fig. 3: Estratto tavole depositate presso l'Ufficio Tecnico

7.2.2 **Corpo B:** Box

Lo stato di fatto del box rilevato in fase di sopralluogo risulta **conforme** rispetto alla planimetria catastale ed alle planimetrie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trezzano Rosa.

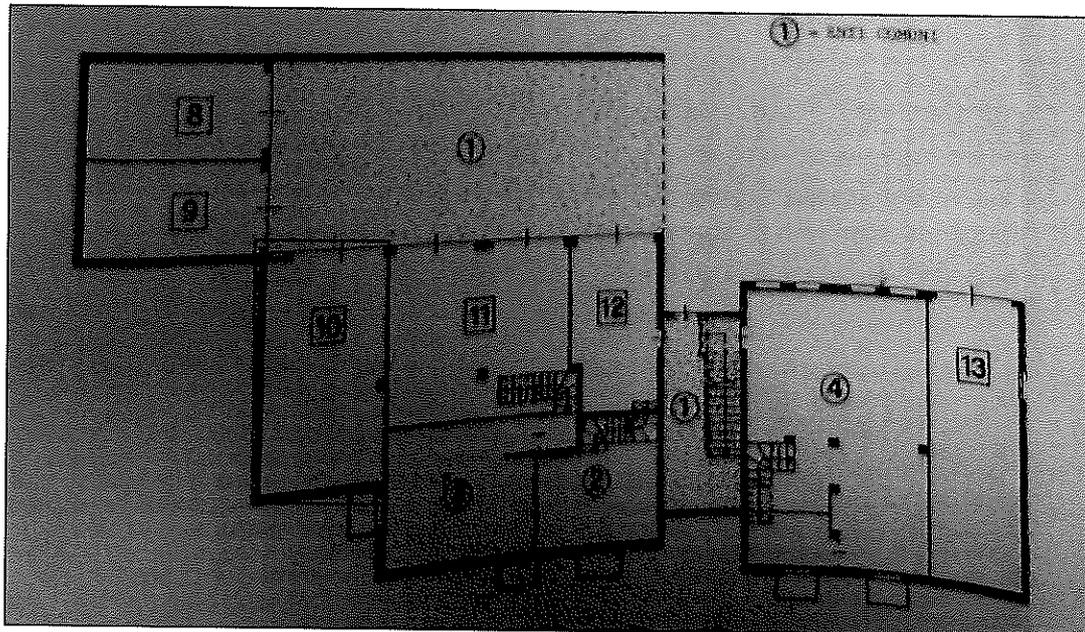


Fig. 4: Estratto tavole depositate presso l'Ufficio Tecnico

7.3 Conformità catastale

7.3.1 **Corpo A:** Appartamento

La planimetria catastale risulterà **conforme** all'ultimo titolo edilizio autorizzato mediante la chiusura del vano porta che consente l'accesso all'intercapedine ad oggi utilizzata come ripostiglio successiva alla presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria come specificato al punto 7.2.1.

7.3.2 **Corpo B:** Box

La planimetria catastale risulta **conforme** all'ultimo titolo edilizio autorizzato ed allo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo.

7.4 Situazione urbanistica

In base al PGT - Piano di Governo del Territorio del Comune di Trezzano Rosa approvato con Delibera C.C. n. 27 del 23.07.2009, pubblicato sul BURL "Serie Inserzioni e Concorsi n. 52" del 30.12.2009 l'immobile ricade in Ambito B2 - Residenziale di completamento (Art. 3.3.4 Norme Tecniche di Attuazione - Piano delle Regole).

7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente relazione si stima, è compresa nella *Zona di Rispetto* dei

Punti di captazione dei pozzi pubblici e relative fasce di rispetto (Art. 4.6 Norme Tecniche di Attuazione - Piano delle Regole).

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

8.1.1 **Corpo A:** Appartamento

| destinazione | superficie esterna lorda SEL (m ²) | coefficienti | superficie commerciale lorda (m ²) |
|------------------|--|--------------|--|
| Appartamento P.1 | 77,00 | 1,00 | 77,00 |
| Loggia P.1 | 7,00 | 0,25 | 1,75 |
| Sottotetto P.2 | 39,00 | 0,50 | 19,50 |
| Terrazzo P.2 | 8,00 | 0,25 | 2,00 |
| Totale | 131,00 | | 100,25 |

8.1.2 **Corpo B:** Box

| destinazione | superficie esterna lorda SEL (m ²) | coefficienti | superficie commerciale lorda (m ²) |
|---------------|--|--------------|--|
| Box P.T. | 29,00 | 1,00 | 29,00 |
| Totale | 29,00 | | 29,00 |

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione

9.1.1 **Corpo A:** Appartamento

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2020 - TREZZANO ROSA - Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di Abitazioni civili in stato conservativo ottimo, compresi tra €/m² 1.450,00 (min) e €/m² 1.750,00 (max).

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2020

Comune: TREZZANO ROSA

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Valore mercato prezzo min. 1.450,00 / prezzo max. 1.750,00 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 4,70 / prezzo max. 6,50 (€/m²/mese)

"www.borsinoimmobiliare.it" - TREZZANO ROSA - Zona INTERO CENTRO URBANO - (consultazione ottobre 2020).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "Abitazioni in stabili di prima fascia" che risultano compresi tra €/m² 1.022,74 (valore minimo) e €/m² 1.360,39 (valore massimo).

Valori relativi al www.borsinoimmobiliare.it

Periodo: ottobre 2020

Comune: TREZZANO ROSA

Zona: INTERO CENTRO URBANO

valore di compravendita prezzo 1.022,74 (valore minimo) e 1.360,39 (valore massimo) (€/m²)

valore di locazione prezzo 3,23 (valore minimo) e 4,35 (valore massimo) (€/m²/mese)

9.1.2 **Corpo B:** Box

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2020 - TREZZANO ROSA - Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di Box in stato conservativo ottimo, compresi tra €/m² 750,00 (min) e €/m² 1.000,00 (max).

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2020

Comune: TREZZANO ROSA

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Valore mercato prezzo min. 750,00 / prezzo max. 1.000,00 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 3,40 / prezzo max. 4,50 (€/m²/mese)

“www.borsinoimmobiliare.it” - TREZZANO ROSA - Zona INTERO CENTRO URBANO - (consultazione ottobre 2020).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di box auto e autorimesse Che risultano compresi tra €/m² 614,33 (valore minimo) e €/m² 838,11 (valore massimo).

Valori relativi al www.borsinoimmobiliare.it

Periodo: ottobre 2020

Comune: TREZZANO ROSA

Zona: INTERO CENTRO URBANO

valore di compravendita prezzo 614,33 (valore minimo) e €/m² 838,11 (valore massimo)

valore di locazione prezzo 3,07 (valore minimo) e 4,06 (valore massimo) (€ /m²/mese)

9.3 Valutazione Lotto 1

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **1.400,00 €/m²** per l'appartamento e di **750,00 €/m²** per il box.

| descrizione | sup. comm. lorda (m ²) | prezzo medio unitario di mercato (€/m ²) | valore di mercato intero (1/1) | valore di mercato di diritto e quota (1/1) |
|---------------------|------------------------------------|--|--------------------------------|--|
| Appartamento | 100,25 | € 1.400,00 | € 140.350,00 | € 140.350,00 |
| Box | 29,00 | € 750,00 | € 21.750,00 | € 21.750,00 |
| Lotto 1 | | | € 162.100,00 | € 162.100,00 |

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

| | |
|---|---------------------|
| VALORE LOTTO 1 | € 162.100,00 |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: | -€ 8.105,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | -€ 3.000,00 |
| Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6): | -€ 1.726,63 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: | € 152.268,37 |

| | | |
|---|---------------------|---------------------|
| Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni | LIBERO | € 152.268,37 |
| | arrotondato: | € 152.000,00 |
| Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni | OCCUPATO | € 121.814,70 |
| | arrotondato: | € 122.000,00 |

10 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato e non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

11 GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 30/10/2020



ALLEGATI

- A. Fotografie Lotto 1
- B. Visure catastali storiche Lotto 1
- C. Planimetrie catastali Lotto 1
- D. Atto di provenienza Lotto 1
- E. Assenza contratti di locazione Lotto 1
- F. Informazioni condominiali dall'Amministratore e Regolamento di Condominio
- G. Ispezione ipotecaria Lotto 1
- H. Atti edilizi Lotto 1
- I. Certificati anagrafici esecutato