

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

ITALFONDIARIO SPA

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **330/2012**

Giudice: Dott. Sergio Rossetti

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano, SIVAG s.p.a., domiciliata per l'ufficio presso il Tribunale di Milano, piano II, lato via Manara.

Data udienza ex art. 569 cpc: 02-07-2015 ore 12:30

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Federica Palazzetti

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 11364

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11722

C.F. PLZFRC70L61D488O – P.IVA N. 03671370967

con studio in Via Fratelli Morelli n. 31 - 20153 Milano

Telefono e fax 02/33915216 - Cellulare: 333/2075505

e-mail: cp@aassociati.net – mail PEC: palazzetti.11364@oamilano.it

architetti

Architetti Associati Cuzzola Palazzetti



INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	3
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)	4
3. STATO DI POSSESSO	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	7
7. PRATICHE EDILIZIE.....	8
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:.....	12
ALLEGATI	14

LOTTO 001

Corpo A

Dati Catastali:

foglio 16, particella 324, subalterno 1, indirizzo Via Giorgio Amendola n. 6, piano T-S1, sezione censuaria Trezzo Sull'Adda, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 454,48

Corpo B

Dati Catastali:

foglio 16, particella 322, subalterno 2, indirizzo Via Giorgio Amendola n. 6, piano S1, sezione censuaria Trezzo Sull'Adda, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, rendita € 90,90

Intestazione:

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà** Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Trezzo sull'Adda, via Giorgio Amendola n.6 - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 24-09-2005

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà** Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Trezzo sull'Adda - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 24-09-2005

Entrambi gli immobili sono LIBERI

Ipoteca volontaria iscritto/trascritto a Milano 2 in data 29/07/2006 ai nn. 124602 30844

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Pignoramento iscritto/trascritto a Milano 2 in data 20/05/2011 ai nn. 57752 33210

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Valore degli immobili liberi: al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 144.163,50

Valore degli immobili occupati: € 144.163,50 – 25% = € 108.123,00



**Beni in Trezzo Sull'Adda (Milano)
Via Giorgio Amendola n. 6
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Trezzo Sull'Adda (Milano) CAP: 20056, Via Giorgio Amendola n. 6

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Trezzo sull'Adda, via Giorgio Amendola n.6 - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 24-09-2005

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Trezzo sull'Adda, via Giorgio Amendola n.6 - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 24-09-2005

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a NAPOLI il 26/02/1970 [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Maria nata a MILANO il 09/11/1978 [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

foglio 16, particella 324, subalterno 1, indirizzo Via Giorgio Amendola n. 6, piano T-S1, sezione censuaria Trezzo Sull'Adda, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5, rendita €454,48

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 n.139211.1/2011 in atti dal 12/08/2011 (protocollo n.MI0692711) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICARICHIESTA DAL COMUNE

Confini: Da Nord, in senso orario

(appartamento): Cortile comune, cortile comune, altra unità immobiliare proprietà di terzi, disimpegno comune Da Nord, in senso orario

(cantina): disimpegno comune, altra unità immobiliare proprietà di terzi, disimpegno comune, disimpegno comune

Si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Trezzo Sull'Adda (Milano) CAP: 20056, Via Giorgio Amendola n. 6

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà



Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Trezzo sull'Adda, via Giorgio Amendola n.6 - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 24-09-2005

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Trezzo sull'Adda - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 24-09-2005

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a NAPOLI il 26/02/1970 Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Maria nata a MILANO il 09/11/1978 : [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

foglio 16, particella 322, subalterno 2, indirizzo Via Giorgio Amendola n. 6, piano S1, sezione censuaria Trezzo Sull'Adda, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, rendita € € 90,90

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 n.139251.1/2011 in atti dal 12/08/2011 (protocollo n.MI0692751) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICARICHIESTA DAL COMUNE

Confini: Da nord in senso orario: (box) rampa comune di accesso al piano seminterrato, terrapieno, spazio di manovra comune, altra unità immobiliare proprietà di terzi

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasti di quartiere residenziale nei pressi del tracciato dell'autostrada A4 Torino-Trieste.

- Caratteristiche zona:** periferica normale
- Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
- Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe:** miste
- Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Adda e Naviglio della Martesana.
- Attrazioni storiche:** Villaggio Crespi d'Adda (patrimonio Unesco).
- Principali collegamenti pubblici:** Z301 Milano Lampugnano M1 - Bergamo
Z309 Cassano d'Adda FS - Vaprio d'Adda - Trezzo sull'Adda
Z310 Gessate M2 - Trezzo sull'Adda ,
Z316 Carnate FS - Sulbiate - Busnago - Trezzo sull'Adda



Z321 Monza FS - Vimercate - Mezzago/Trezzo sull'Adda
Z322 Cologno Nord M2 - Vimercate/Trezzo sull'Adda
(Si riferisce ai collegamenti con il Comune di Trezzo sull'Adda)

Servizi offerti dalla zona:

Ufficio postale (buona), Parrocchia (buona), Negozi al dettaglio (scarsa), Bar (buona), scuola dell'infanzia (buona), scuola primaria (sufficiente), scuola secondaria (sufficiente), Stazione Carabinieri (buona), spazi verdi (ottima)

3. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Trezzo Sull'Adda (Milano), Via Giorgio Amendola n. 6

Libero

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Trezzo Sull'Adda (Milano), Via Giorgio Amendola n. 6

Libero

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** attiva a favore di Banca UCB Spa contro [REDACTED],
derivante da Atto di mutuo - Importo ipoteca: € 262500.00

- Importo capitale: € 175000.00

rogito Notaio Di Mauro Susanna in data 26/07/2006 ai nn. 13767/8908
iscritto/trascritto a Milano 2 in data 29/07/2006 ai nn. 124602 30844

Note: Banca UCB Spa è ora BNP Paribas Personal Finance Spa

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- **ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca UCB Spa contro [REDACTED],
derivante da Atto di mutuo - Importo ipoteca: € 262500.00

- Importo capitale: € 175000.00

rogito Notaio Di Mauro Susanna in data 26/07/2006 ai nn. 13767/8908
iscritto/trascritto a Milano 2 in data 29/07/2006 ai nn. 124602 30844

Note: Banca UCB Spa è ora BNP Paribas Personal Finance Spa

Dati precedenti relativi ai corpi: B



4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di BNP Paribas Personal Finance Spa contro [REDACTED], [REDACTED] derivante da Atto esecutivo - verbale pignoramento immobili rogito atto giudiziario in data 04/04/2011 ai nn. 6105 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 20/05/2011 ai nn. 57752 33210 Creditore procedente Italfondiaro Spa quale procuratrice di BNP Paribas Personal Finance Spa

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- **Pignoramento** a favore di BNP Paribas Personal Finance Spa contro [REDACTED], [REDACTED] derivante da Atto esecutivo - verbale pignoramento immobili rogito atto giudiziario in data 04/04/2011 ai nn. 6105 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 20/05/2011 ai nn. 57752 33210 Creditore procedente Italfondiaro Spa quale procuratrice di BNP Paribas Personal Finance Spa

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Trezzo Sull'Adda (Milano), Via Giorgio Amendola n. 6

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile, in quanto l'appartamento è ubicato al piano rialzato e per raggiungerlo bisogna superare cinque gradini non serviti da ascensore, né da servo scala

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione energetica NON presente al momento del sopralluogo. La sottoscritta ha fatto redigere APE all'arch. Marco Domenico Cuzzola in data 15/05/2015 - Codice identificativo 15221-000115/15 valido fino al 13/05/2025

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Trezzo Sull'Adda (Milano), Via Giorgio Amendola n. 6



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: L'unità immobiliare risulta priva di impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi, così come definito dalla D.G.R. VIII/8745 e quindi non è soggetta agli obblighi di dotazione dell' Attestato di Prestazione Energetica APE così come indicato all'art. 9.6 del DGR VIII/8745.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -

Spese di gestione condominiale:

riferite ai corpi A e B

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 700,00 circa

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.737,02

Millesimi di proprietà: 42,934

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: BRASCA Loredana nata a TREZZO SULL'ADDA il 04/01/1953BRSLDN53A44L411H Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con NEGRELLO MARIO NEGRELLO Mario nato a MILANO il 22/08/1951NGRMRA51M22F205M Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con BRASCA Loredana dal **al 26/07/2006 (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a NAPOLI il 26/02/1970 [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] Maria nata a MILANO il 09/11/1978 [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] dal **26/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Di Mauro Rossana in data 26/07/2006 ai nn. 13766/8907 trascritto a Milano 2 in data 29/07/2006 ai nn. 124601 65870
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: BRASCA Loredana nata a TREZZO SULL'ADDA il 04/01/1953BRSLDN53A44L411H Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con NEGRELLO MARIO NEGRELLO Mario nato a MILANO il 22/08/1951NGRMRA51M22F205M Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con BRASCA Loredana dal **al 26/07/2006 (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a NAPOLI il 26/02/1970 [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] nata a MILANO il 09/11/1978 [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] dal **26/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Di Mauro Rossana in data 26/07/2006 ai nn. 13766/8907 trascritto a Milano 2 in data 29/07/2006 ai nn. 124601 65870
Dati precedenti relativi ai corpi: B



7. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Trezzo Sull'Adda (Milano) CAP: 20056, Via Giorgio Amendola n. 6

Identificativo: Concessione Edilizia 224/79
Intestazione: Coop Edilcoop Due - CF 02241050018
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di n. 6 fabbricati ad uso abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 24/01/1980 al n. di prot. 224/79
Abitabilità/agibilità in data 23/12/1981 al n. di prot.
NOTE: Fine lavori del 18-10-1984 (Pratica 16/1981)

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Trezzo Sull'Adda (Milano) CAP: 20056, Via Giorgio Amendola n. 6

Identificativo: Concessione Edilizia - Variante
Intestazione: Coop Edilcoop Due - CF 02241050018
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Variante
Oggetto: variante
Presentazione in data 21/12/1981 al n. di prot.
Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 12883

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Trezzo Sull'Adda (Milano) CAP: 20056, Via Giorgio Amendola n. 6

Identificativo: Concessione Edilizia 224/79
Intestazione: Coop Edilcoop Due - CF 02241050018
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di n. 6 fabbricati ad uso abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 24/01/1980 al n. di prot. 224/79
Abitabilità/agibilità in data 23/12/1981 al n. di prot.
NOTE: Fine lavori del 18-10-1984 (Pratica 16/1981)

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Trezzo Sull'Adda (Milano) CAP: 20056, Via Giorgio Amendola n. 6

Identificativo: Concessione Edilizia - Variante
Intestazione: Coop Edilcoop Due - CF 02241050018
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Variante
Oggetto: variante
Presentazione in data 21/12/1981 al n. di prot.
Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 12883

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: guaina bituminosa condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Pavimentazione dell'abitazione
Pavim. Interna	materiale: parquet condizioni: buone Note: Pavimentazione della camera
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone - Note: Pavimentazione delle parti comuni al piano seminterrato
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Pavimentazione della cantina
Plafoni	materiale: tinteggiati con idropittura
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro condizioni: buone Note: Porta di ingresso - cantina

Impianti:

Ascensore	condizioni: funzionante conformità: non conosciuta
Citofonico	tipologia: audio condizioni: funzionante conformità: non conosciuta
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante conformità: non conosciuta
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: fancoil condizioni: buone conformità: non conosciuta

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Dalle misurazioni effettuate in loco, per calcolare la superficie lorda commerciale sono stati



presi in considerazione le "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE ", estratti da "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Allegato 2", dell'Agenzia del Territorio, dove:

- I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- la superficie dei balconi va computata, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà;
- per quanto riguarda la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	88,50	1,00	88,50
Balcone 1	sup lorda di pavimento	2,50	0,30	0,75
Balcone 2	sup lorda di pavimento	10,00	0,30	3,00
Cantina	sup lorda di pavimento	8,00	0,25	2,00
109,00				94,25

Descrizione autorimessa di cui al punto B.

Trattasi di box ubicato al piano seminterrato

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Trezzo sull'Adda, via Giorgio Amendola n.6 - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 24-09-2005

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Trezzo sull'Adda - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 24-09-2005

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **16**

è posto al piano S1

ha un'altezza interna di circa 250 cm



Condizioni Generali dell'immobile:
Le condizioni generali sono da considerarsi ottime

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento**
condizioni: **buone**
Note: Pavimentazione del box e delle parti comuni

Portone di ingresso tipologia: **portellone basculante**
materiale: **ferro** condizioni: **buone**
Note: Portellone di ingresso - box

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Dalle misurazioni effettuate in loco, per calcolare la superficie lorda commerciale sono stati presi in considerazione le "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE ", estratti da "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Allegato 2", dell'Agenzia del Territorio, dove: • I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- la superficie dei balconi va computata, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà;
- per quanto riguarda la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
16,00				16,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato, tratti da fonti di cui al punto 8.2, relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto delle recenti contrattazioni.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Trezzo sull'Adda, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2014 Milano - fascia/zona: Centrale: Centro Urbano - abitazioni civili – ottimo: min €/m² 1.550,00 max €/m² 1.800,00;



8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Dest nazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	88,50	€ 1.650,00	€ 146.025,00
Balcone 1	0,75	€ 1.650,00	€ 1.237,50
Balcone 2	3,00	€ 1.650,00	€ 4.950,00
Cantina	2,00	€ 1.650,00	€ 3.300,00

Valore corpo	€ 155.512,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 155.512,50
Valore complessivo diritti e quota	€ 155.512,50

B.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	16,00	€ 900,00	€ 14.400,00

Valore corpo	€ 14.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 14.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 14.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		94,25	€ 155.512,50	€ 155.512,50
B		16,00	€ 14.400,00	€ 14.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 25.487,00
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 insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 262,00
Giudizio di comoda divisibilità: divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 144.163,50
---	--------------



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 108.123,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 144.163,50

ALLEGATI

- A. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie
- B. Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
- C. Fotografie esterne ed interne dei beni
- D. Planimetria catastale via Giorgio Amendola 6 - Appartamento
- E. Planimetria catastale via Giorgio Amendola 6 - Box
- F. Visura storica via Giorgio Amendola 6 - Appartamento
- G. Visura storica via Giorgio Amendola 6 - Box
- H. APE via Giorgio Amendola 6
- I. Certificato di famiglia sig.ri [REDACTED]
- L. Certificato di residenza [REDACTED]
- M. Certificato di residenza [REDACTED]
- N. Estratto di matrimonio sig.ri [REDACTED]
- O. Agenzia Entrate - Info contratti locazione
- P. Pratiche edilizie

Data:
lunedì 18 maggio 2015

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI
E INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO
PALAZZETTI
FEDERICA
architetto
L'Esperta alla stima
Federica Palazzetti

