



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1042/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Giacomo Puricelli

CUSTODE:
Avv. Francesca Frojo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/02/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ARCH. ROBERTO MACCABRUNI

CF: MCCRR52A09F205Z
con studio in MILANO (MI) VIA GIACOMO MANZÙ, 2
telefono: 02512949
email: mac.rob@libero.it
PEC: maccabruni.3945@oamilano.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1042/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a TREZZANO ROSA Via Antonio Gramsci 22, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di villetta a schiera di due piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato, posta di testa a confine con la via pubblica e il percorso pedonale di accesso all'abitazione; l'edificio confina su due lati con il giardino privato piantumato e a nord con l'autorimessa a cui si accede tramite una rampa dall'ingresso carraio posto sulla Via Gramsci.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, primo e seminterrato, ha un'altezza interna di cm 270 / cm 240. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 603 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 0100059, categoria A/7, classe 05, consistenza 150 mq, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO GRAMSCI N. 22 TREZZANO ROSA, piano: S1 - T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario: autorimessa sub.2; altra proprietà confinante; giardino di proprietà; giardino di proprietà.
- foglio 3 particella 603 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 0100059, categoria C/6, superficie 22, classe 04, consistenza 22 mq, rendita 57,95 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO GRAMSCI N. 22 TREZZANO ROSA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà confinante; altra proprietà confinante; stessa proprietà sub. 1; rampa e accesso carraio.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

A.1 box doppio, composto da unico locale privo di finestre con porta di ingresso a ante in ferro verniciato e vetro, sviluppa una superficie commerciale di **13,20** Mq, identificato con il numero subalterno 2.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 603 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 57,95 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Gramsci 22, Trezzano Rosa (MI), piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà confinante; altra proprietà confinante, giardino di proprietà, rampa di accesso da strada.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	150,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,20 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 277.440,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 263.568,00
Data della valutazione:	24/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: *Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 27/04/2010 a Conservatoria di Milano 2 ai nn. 52197/11642, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 30.000,00.

Importo capitale: 15.811,72.

La formalità è riferita solamente a l'ipoteca è gravante sugli immobili siti in Comune di Trezzano Rosa al fg. 3, mappale 603 sub. 1 e 2.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/07/2006 a firma di notaio Benincori Alberto ai nn. 13613/5470 di repertorio, iscritta il 31/07/2006 a Conservatoria di Milano 2 ai nn. 125557/31311, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 225.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 144 mesi dalla stipula.

La formalità è riferita solamente a l'ipoteca è gravante sugli immobili siti in Comune di Trezzano Rosa al fg. 3, mappale 603 sub. 1 e 2.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 24/09/2021 a Conservatoria di Milano 2 ai nn. 133803/90852, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di precetto in data 31/05/21 (vedi fascicolo).

La formalità è riferita solamente a il pignoramento è gravante sugli immobili siti in Comune di Trezzano Rosa al fg. 3, mappale 603 sub. 1 e 2.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*



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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile è pervenuto agli attuali comproprietari per averlo acquistato in data 04/04/1987 da Crippa Giuseppe nato a Trezzano Rosa il 30/01/1937, Limonta Francesca nata a Trezzano Rosa il 07/06/1908 e da Cerri Palma nata a Soresina il 07/04/1941 in virtù di compravendita notaio Maria Celeste Pampuri, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 04/05/1987 ai nn. 35858/26715.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 04/04/1987 a firma di Notaio Maria Celeste Pampuri, trascritto il 04/05/1987 a Conservatoria di Milano 2 ai nn. 35858/26715.

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti in Comune di Trezzano Rosa al fg. 3, mappale 603 sub. 1 e 2.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 04/04/1987 a firma di Notaio Maria Celeste Pampuri, trascritto il 04/05/1987 a Conservatoria di Milano 2 ai nn. 35858/26715.

Il titolo è riferito solamente a immobili siti in Comune di Trezzano Rosa al fg. 3, mappale 603 sub. 1 e 2.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera commissariale n. 2 del 26/02/2014 - Variante Generale C.C. n. 44 del 10/10/2017, l'immobile ricade in zona B2 - residenziali di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 3.3.4 NTA Piano delle Regole: If = 0,33 mq/mq - Rc = 0,40 mq/mq di If - He = 7,50 m. (due piani fuori terra)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TREZZANO ROSA VIA ANTONIO GRAMSCI 22

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a TREZZANO ROSA Via Antonio Gramsci 22, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di villetta a schiera di due piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato, posta di testa a confine con la via pubblica e il percorso pedonale di accesso all'abitazione; l'edificio confina su due lati con il giardino privato piantumato e a nord con l'autorimessa a cui si accede tramite una rampa dall'ingresso carraio posto sulla Via Gramsci.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, primo e seminterrato, ha un'altezza interna di cm 270 / cm 240. Identificazione catastale:

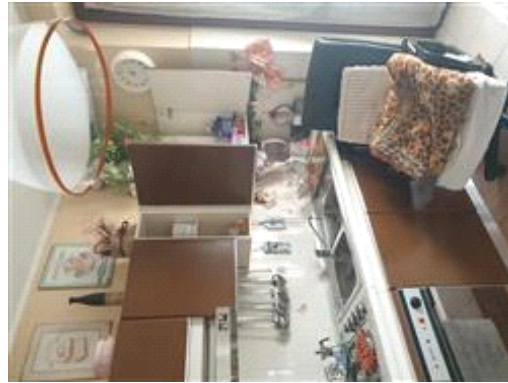
- foglio 3 particella 603 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 0100059, categoria A/7, classe 05, consistenza 150 mq, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO GRAMSCI N. 22 TREZZANO ROSA, piano: S1 - T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario: autorimessa sub.2; altra proprietà confinante; giardino di proprietà; giardino di proprietà.
- foglio 3 particella 603 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 0100059, categoria C/6, superficie 22, classe 04, consistenza 22 mq, rendita 57,95 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO GRAMSCI N. 22 TREZZANO ROSA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà confinante; altra proprietà confinante; stessa proprietà sub. 1; rampa e accesso carraio.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

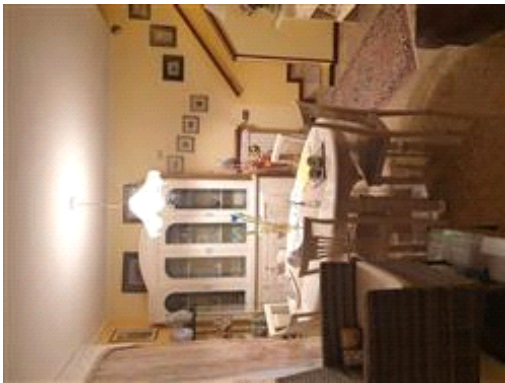




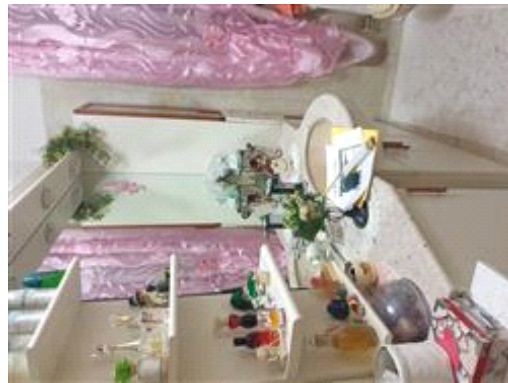
fronte principale villetta di Via Gramsci 22



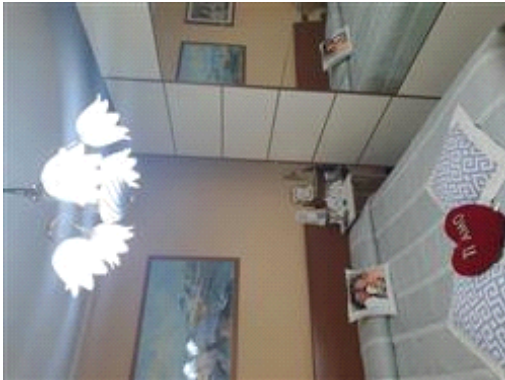
locale cucina



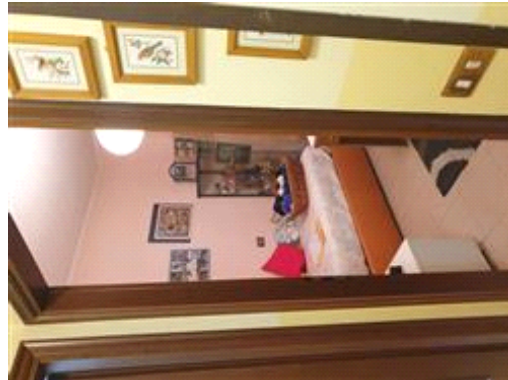
locale soggiorno



uno dei due bagni



camera da letto matrimoniale



una delle due camerette

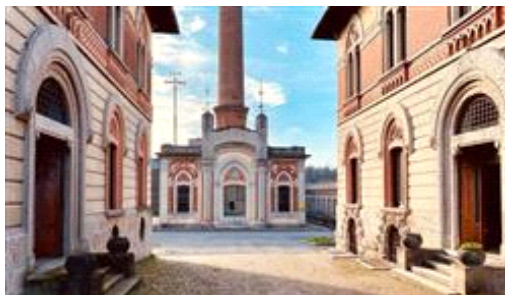
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Trezzo sull'Adda, Vaprio d'Adda, Basiano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fiume Adda, Villaggio Crespi d'Adda, Parco Volano..





Fiume Adda a Vaprio



Villaggio Crespi d'Adda archeologia industriale



Parco Volano oasi naturalistica Trezzano Rosa

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 6 km svincolo Trezzo d'Adda	al di sopra della	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------------	---------------------



autobus distante NET Nord Est Trasporti fermata
si Trezzano Rosa

media
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della
media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio si compone, relativamente al subalterno 1, di un piano seminterrato adibito a tavernetta e arredato, misura circa mq. 30 netti e risulta privo dei requisiti di abitabilità relativamente all'altezza interna che risulta di cm 240 e all'aeroilluminazione essendo dotato solo di due finestre rettangolari a filo soffitto. Il piano rialzato a cui si accede dal porticato esterno collegato da una scala con l'ingresso pedonale, presenta un locale soggiorno di circa mq 27, un locale cucina di circa mq 9,50 e un bagno di circa mq 5. Il primo piano, collegato con i restanti livelli da una scala interna a due rampe rivestita in marmo su alzate e pedate, presenta tre stanze rispettivamente di mq 8 circa - mq 14 circa - mq 12 circa oltre a un bagno di mq 6 circa; è inoltre presente una balconata che interessa l'intero lato sud. L'autorimessa di cui al subalterno 2, misura mq 22 circa e ha accesso, tramite serranda basculante, dalla rampa che la collega con l'ingresso carraio in fronte alla Via Gramsci. Le condizioni manutentive dell'unità immobiliare ad uso abitazione si presentano di buon livello così come, a vista, gli impianti; in particolare i pavimenti sono in piastrelle di ceramica e/o marmo nel locale soggiorno al P.T. gli infissi in legno con naturale con doppi vetri e antoni oscuranti, le porte in legno cieche o con interposte lastre di vetro- Il riscaldamento è autonomo con caldaietta da 24/28 kW posta nel locale cucina e elementi radianti (termosifoni) in ghisa.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: cancelli pedonale e carraio realizzato in ferro verniciato con apertura ad anta (pedonale) e motorizzata (carraio)

nella media 

infissi esterni: finestre e portefinestre realizzati in legno naturale verniciato con antoni oscuranti

nella media 

infissi interni: porte ad anta singola realizzati in legno verniciato cieche o con interposte lastre di vetro

al di sopra della
media 

manto di copertura: realizzato in coppi in laterizio con coibentazione in non accertabile in quanto il sottotetto non risulta accessibile.

nella media 

pareti esterne: costruite in doppia parete in mattoni forati con coibentazione in pannelli isolanti, il rivestimento è realizzato in intonaco plastico

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in gres e clinker

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in ceramica e lastre di marmo

al di sopra della
media 

plafoni: realizzati in soffitti rasati a gesso

nella media 



<i>portone di ingresso:</i> porta in legno e vetro a doppia anta con antoni oscuranti realizzato in legno verniciato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> antoni a persiana realizzate in legno verniciato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco plastico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in pareti interne realizzato in rasatura a gesso o intonaco al civile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna laterale ed esterna di accesso al porticato con rivestimento in marmo su alzate e pedate scala interna; gres smaltato scala esterna di collegamento fra l'ingresso pedonale e il portico.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>citofonico:</i> tradizionale a cornetta	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> motore esterno con alimentazione a elettrico con diffusori in split a muro conformità: non rilevata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia con cassette in plastica, interruttori e prese, placchette in alluminio, interruttore salvavita , la tensione è di 230V conformità: non certificata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> doppia tubazione per acque nere e grigie la reti di smaltimento è realizzata in rete domestica con tubazioni orizzontali e verticali sottotraccia, scarichi impianto idraulico con sfiato apparecchi sanitari dotati di sifone con recapito in fognatura comunale esistente su Via Gramsci con braga, sifone e ispezione. conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> allacciamento alla rete pubblica sino al contatore con alimentazione a gas naturale per alimentazione caldaia autonoma e fornelli cucine conformità: non certificata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> si presume a derivazione con singoli punti di prelievo (sanitari) collegati alla rete di distribuzione idrica attraverso tubazioni sottotraccia per il riscaldamento e colonne montanti. con alimentazione in acqua potabile , la rete di distribuzione è realizzata in ad adduzione proveniente dall'acquedotto comunale corrente sotto la Via Gramsci sino al contatore conformità: conformità non certificata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo a caldaia collegata alla rete del gas di città di potenza 24/35 Kw con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: conforme regolarmente manutenzionato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in soletta in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



parapetto in muratura

copertura: a doppia falda costruita in non accessibile ma si presume, a vista, in travetti, tavelloni, guaina impermeabilizzante con caldana in cl e, listelli porta tegole.

fondazioni: travi rovesce, plinti costruite in cemento armato

scale esterne: scala rettilinea di collegamento del dislivello fra della strada al portico di ingresso costruite in cemento armato , il servoscala è no

scale interne: scala di collegamento ai tre livelli interni realizzate in cemento armato e rivestimento in marmo ; il servoscala è no

solai: solai orizzontali in travetti misti c.a. e laterizio con interposti tavelloni di laterizio, rete metallica, caldana in cls alleggerito

strutture verticali: costruite in pilastri in cemento armato

travi: costruite in cemento armato

nella media 

nella media 

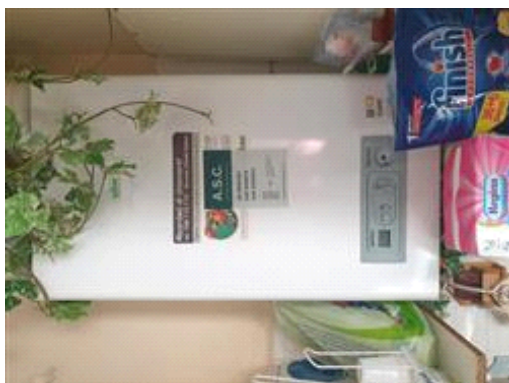
al di sopra della media 

al di sopra della media 

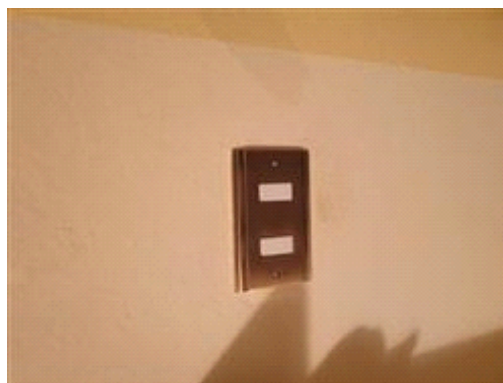
nella media 

nella media 

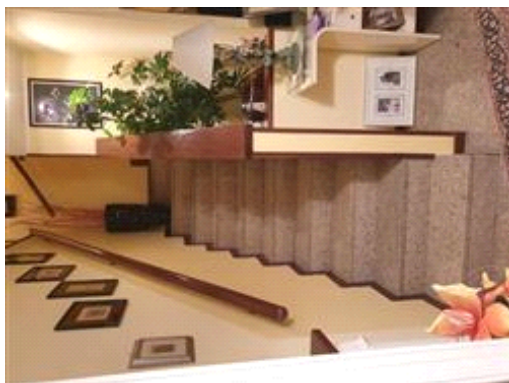
nella media 



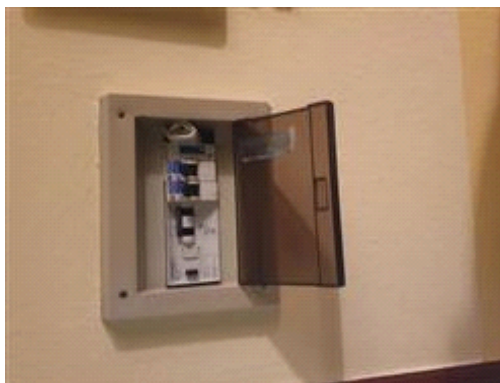
caldaietta a gas metano riscaldamento e produzione acqua calda



particolare interruttori impianto elettrico



particolare scala interna

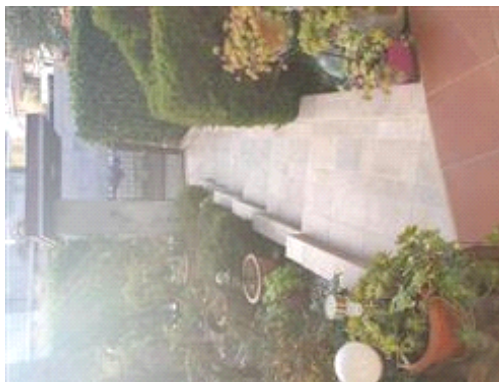


interruttore magnetotermico differenziale (salvavita)





particolare termosifone in ghisa



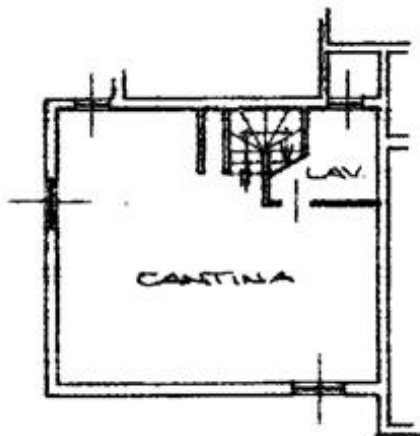
particolare scala esterna di collegamento

CONSISTENZA:

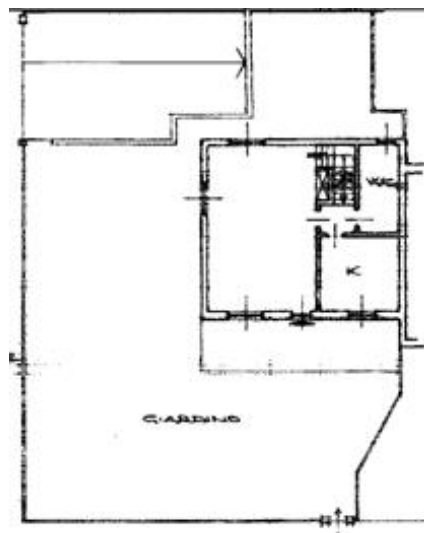
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
unità immobiliare ad uso residenziale di due piani fuori terra e piano seminterrato di cui al mappale 603, subalterno 1	150,00	x	100 %	=	150,00
Totale:	150,00				150,00

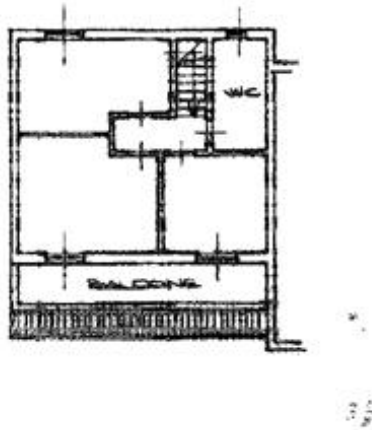


pianta piano seminterrato



pianta piano rialzato



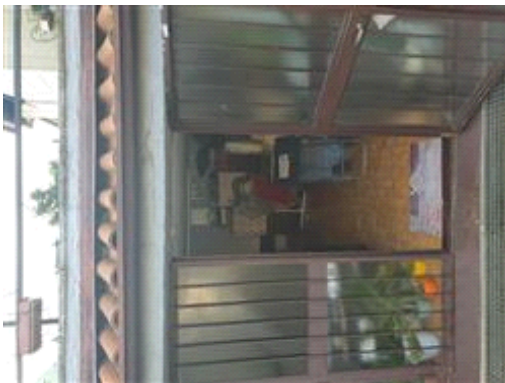


pianta piano primo

ACCESSORI:

box doppio, composto da unico locale privo di finestre con porta di ingresso a ante in ferro verniciato e vetro, sviluppa una superficie commerciale di **13,20 Mq**, identificato con il numero subalterno 2.
Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 603 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 57,95 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Gramsci 22, Trezzano Rosa (MI), piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà confinante; altra proprietà confinante, giardino di proprietà, rampa di accesso da strada.

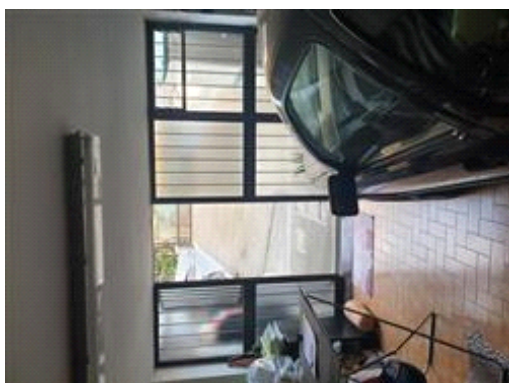


serramento ingresso

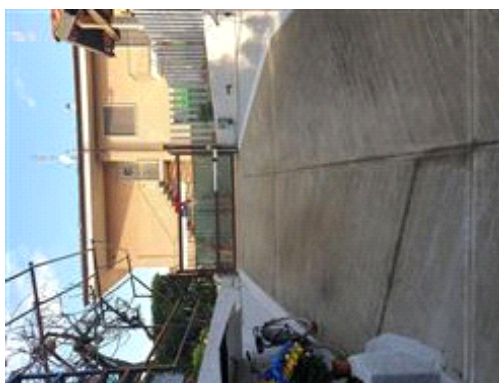


locale autorimessa

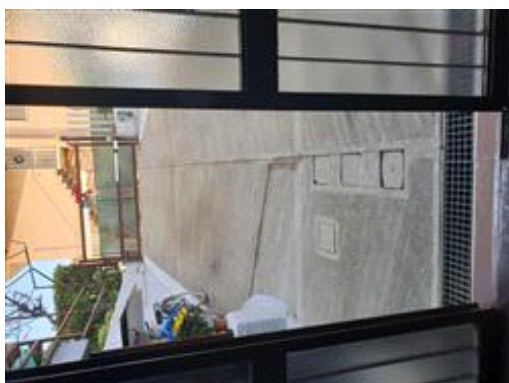




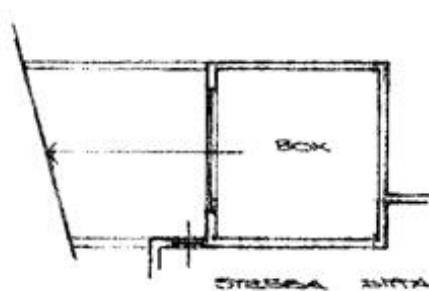
locale autorimessa



rampa



rampa



pianta del box auto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione diretta al raggiungimento del più probabile valore di mercato le fonti di informazione utilizzate risultano le seguenti:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2021 per ville e villini in buono stato conservativo. Valore minimo 1450 euro/mq. - valore massimo 1900 euro/mq. - valore medio 1675 euro/mq.

Banca dati sito web Immobiliare.it per quotazioni residenziali rilevate riferite al Gennaio 2022. Valore minimo 992 euro/mq. - valore massimo 4932 euro/mq. - valore medio 1750 euro/mq.

Indagine di mercato effettuata su ville bifamiliari o appartamenti in villa coeve a quella oggetto della presente stima e di simile tipologia e aspetto architettonico, site nella stessa Via Gramsci o immediate vicinanze sviluppate su uno o due piani f.t. più taverna seminterrata, il campione ha riguardato 6 unità immobiliari come sotto evidenziate per un prezzo medio 1720 euro/mq.

- villa bifamiliare via Antonio Gramsci 175 mq., euro 295.000 pari a 1685 euro/mq.
- villa bifamiliare via Il Caravaggio, 220 mq., euro 320.000 pari a 1455 euro/mq.
- villa bifamiliare via Aldo Moro 209 mq., euro 335.000 pari a 1602 euro/mq.
- villa a schiera via Roma 47 147 mq., euro 380.000 pari a 2317 euro/mq.
- villa a schiera via Garibaldi 17 286 mq. euro 435.000 pari a 1520 euro/mq.



- trilocale in villa via Don Miglietti 129 mq. euro 255.000 pari a 1744 euro/mq.

Di conseguenza, sulla base delle ricerche sopra effettuate debitamente analizzate e mediate, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché la particolare disposizione dell'unità immobiliare come desumibili dalle fotografie che si allegano; tenuto altresì conto dello stato di conservazione, il livello di piano e le finiture sia interne (che si presentano in buono stato conservativo) che esterne; per l'unità immobiliare sita in via Antonio Gramsci 22 in Trezzano Rosa, si stima un valore medio di euro **1700/mq.** con il box doppio calcolato allo 0,60 del prezzo pieno al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	150,00	x	1.700,00	=	255.000,00
Valore superficie accessori:	13,20	x	1.700,00	=	22.440,00
					277.440,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 277.440,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 277.440,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione è stato basato su conoscenze dirette del mercato immobiliare da parte del CTU e dalla visita diretta all'immobile con rilievo delle caratteristiche tipologiche, delle finiture interne ed esterne. Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato sono stati consultati i listini immobiliari più sotto elencati ed è stata compiuta una analisi comparativa su 6 unità immobiliari (villette bifamiliari e appartamenti in villa) di tipologia del tutto simili a quella interessata dalla presente stima, operando sui prezzi medi opportunamente valutati in relazione alle caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene oggetto del presente pignoramento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trezzano Rosa, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Trezzano Rosa, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate - Quotazioni immobiliari Trezzano Rosa fonte Immobiliare.it - Borsino Immobiliare - Idealista.it, ed inoltre: confronto con immobili di pari caratteristiche tipologiche con dati di mercato reperiti su Immobiliare.it e Idealista.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera laterale	150,00	13,20	277.440,00	277.440,00
				277.440,00 €	277.440,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 277.440,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 13.872,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 263.568,00**

data 24/02/2022

il tecnico incaricato
ARCH. ROBERTO MACCABRUNI

