

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Integrazione
ESECUZIONE FORZATA

Giudizio di divisione R.G. **23073/2019**

Collegata a

N. Gen. Rep. **124/2013**

N. Gen. Rep. **3322/2014**

LOTTO UNICO

Giudice: Dott.ssa Gabriella Mennuni

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379
Iscritto all'Albo del Tribunale civile di Milano al n. 10410 e penale al n. 1163
P.IVA N. 03460420965*

*con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12
Telefono 02 90003803 e-mail: anita@temellinistudio.it*

**Bene immobile sito in
TREZZANO (MI) – VIA PIETRO VERRI N°38**
Lotto Unico

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

A. Per la piena ed esclusiva proprietà della quota di ½ indiviso ciascuno ed unitariamente dell'intero, dei seguenti beni:

In Comune di Trezzano S/N (MI), via Verri n° 38 e, precisamente, **villetta** sviluppantesi su due livelli (piano terra e piano primo) con annessi vano ad uso autorimessa e piccola area di giardino antistante e retrostante la villetta.

A. *Identificato in Catasto come segue:*

Descrizione: Fg. n. 3; Mapp. n. 46; Sub. 702; Cat A/7; classe 1, consistenza vani 6,5; posto al piano T-1; rendita € 788,89.

(Precedentemente l'immobile era identificato al Fg. n.3; Mapp. n.46; Sub. 701)

Coerenze dell'appartamento: Proprietà di terzi su tre lati, Via Verri.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 139,00** circa.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni del bene
Piano Terra					
Appartamento	55,17	1	55,17	Nord/Est e Sud/Ovest	Discrete
Giardino	143,27	0,10	14,32	Nord/Est e Sud/Ovest	Non Buone
Tettoia	22,62	0,25	5,66	Sud/Ovest	Discrete
Legnaia	7,25	0,25	1,81		
Piano Primo					
Appartamento	60,81	1	60,81	Nord/Est e Sud/Ovest	Discrete
Balcone camera	4,20	0,25	1,05	Nord/Est	Non visionato
Balcone disimp.	1,20	0,25	0,30	Sud/Ovest	Non visionato
Totale			139,12		
Totale arrotondato			139,00		
Sup. Ragguagliata			Arr 139,00		
Totale					

A.1 *Identificato in Catasto come segue:*

Fg. n. 3; Mapp. n. 46; Sub. 2 Cat C/6; classe 4, consistenza 14 mq; posto al piano T; rendita € 43,38.

Coerenze dell'autorimessa: Sub. 702 su due lati, proprietà di terzi, cortile al sub. 702.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 17,00** circa.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di nomina per giudizio di divisione R.G. N. 23073/2019, si rappresenta di seguito quanto svolto dall'esperto:

PRATICA COMUNALE:

Permesso di costruire in sanatoria prot. N°2021/0011639 del 20/04/2021 per modifiche interne e ampliamento dell'immobile al Fg.3; Mapp. 47; sub. 1 e frazionamento di camera da letto dall'immobile Fg.3; Mapp. 46; Sub.701 e fusione all'immobile adiacente identificato al Fg.3; Mapp. 47; sub. 1.

N.B. a seguito del PDC in sanatoria prot. N°2021/0011639 del 20/04/2021 gli attuali e i futuri proprietari dell'immobile sono obbligati al mantenimento della superficie drenante così come calcolata nella Tav.6 allegata al Permesso di Costruire, non sarà perciò possibile l'incremento della superficie pavimentata nell'area esterna.

(Cfr. Relazione tecnica illustrativa delle opere e Tav. 5 e 6 Permesso di Costruire in All. F).

PRATICA CATASTALE:

- DOCFA protocollo N°: MI0175638/2021 con la seguente causale: "frazionamento per trasferimento di diritti" per frazionamento della camera da letto, di fatto annessa all'immobile adiacente identificato al Fg.3; Mapp.47; sub.1.
Con detto DOCFA è di fatto stato soppresso l'immobile originario identificato al NCEU al fg.3; Mapp. 46; sub.701 e sono stati costituiti due nuovi subalterni:
 - **Fg. n. 3; Mapp. n. 46; Sub. 702;** Cat A/7; classe 1, consistenza vani 6,5; posto al piano T-1; rendita € 788,89.
 - **Fg. n. 3; Mapp. n. 46; Sub. 703;** Cat A/7; classe 1, consistenza vani 1; posto al piano 1; rendita € 121,37. (Camera da letto di fatto annessa all'immobile al Fg.3; Mapp.47; sub.1).
- DOCFA protocollo N°: MI0180090/2021 con la seguente causale: "diversa distribuzione degli spazi interni" riguardante l'immobile identificato al Fg.3; Mapp.47; sub.1.
- DOCFA protocollo N°: MI0183371/2021 con la seguente causale: "dichiarazione di porzione di U.I." riguardante l'immobile al Fg.3; Mapp.47; sub.1.
- DOCFA protocollo N°: MI0185035/2021 con la seguente causale: "dichiarazione di porzione di U.I." riguardante l'immobile al Fg.3; Mapp.46; sub.703.

(Cfr. **All. F**)

N.B la causale "dichiarazione di porzione di U.I." viene utilizzata in quei casi in cui non è possibile procedere alla fusione di porzioni immobiliari in quanto i diritti reali di possesso non sono omogenei. **Si potrà quindi procedere alla fusione delle U.I. (Fg. n. 3; Mapp. n. 46; Sub. 703 e Fg.3; Mapp.47; sub.1) solo nel momento in cui i beni apparterranno alla stessa ditta e vi sarà quindi coincidenza di soggetti, titoli e quote.**

Rispetto alla regolarità edilizio urbanistica indicata nella relazione depositata in data 08.04.2016 per la procedura di Esecuzione Forzata N. 124/2013 occorre specificare che una parte della regolarità del bene è stata ottenuta attraverso il PDC in sanatoria prot. N°2021/0011639 del 20/04/2021.

Rimane la regolarizzazione della parte relativa al piano terra per la quale si richiama l'ipotesi di esborso per la regolarizzazione, che andrà comunque verificata dal futuro acquirente, indicata a pag. 6 della relazione e pari ad € 2.450,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il criterio di stima si basa sul metodo sintetico – comparativo, mediante l'analisi delle seguenti fonti di riferimento e di informazione.

La valutazione del bene è aggiornata alla data odierna.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Trezzano sul Naviglio
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trezzano sul Naviglio
- Ufficio Tecnico del Comune di Trezzano sul Naviglio (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2020 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2020

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	mq 139,00	€ 1.500,00	€ 208.500,00
A.1	Box	mq 17,00	A corpo	€ 17.000,00
	Totale			€ 225.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 225.500,00 – 5% = € 214.225,00
Regolarizzazione edilizia (andrà verificata dal futuro acquirente)	€ 2.450,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
	Totale 211.775,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile (abitazione con cantina e posto auto coperto) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 211.775,00) arrotondato	Totale € 210.000,00
--	----------------------------

Zibido San Giacomo, 02/07/2021

Il perito
Arch. ANITA TEMELLINI

ALLEGATI:

AII. F Integrazione documentazione comunale e catastale

AII. G Visure storiche immobili

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

N. Gen. Rep. **124/2013**
N. Gen. Rep. **3322/2014**

LOTTO UNICO

Giudice: **Dott.ssa Gabriella Mennuni**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10410
P.IVA N. 03460420965

con studio in Zibido San Giacomo – Via Grazia Deledda n. 43
Telefono 02 94085390 - Fax 02 90003803
e-mail: anitaegger@alice.it



**Bene immobile sito in
TREZZANO (MI) – VIA PIETRO VERRI N°38**
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

- A.** Per la piena ed esclusiva proprietà della quota di ½ indiviso ciascuno ed unitariamente dell'intero, dei seguenti beni:
In Comune di Trezzano S/N (MI), via Verri n° 38 e, precisamente, **villetta** sviluppantesi su due livelli (piano terra e piano primo) con annessi vano ad uso autorimessa e piccola area di giardino antistante e retrostante la villetta.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 157,00** circa.

Descrizione:

Fg. n. 3; Mapp. n. 46; Sub. 701; Cat A/7; classe 1, consistenza vani 7,5; posto al piano T-1; rendita € 910,26

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

Proprietà di terzi su tre lati, Via Verri

A.1 Autorimessa

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 17,00** circa.

A.1 Identificato in Catasto come segue:

descrizione:

Fg. n. 3; Mapp. n. 46; Sub. 2 Cat C/6; classe 4, consistenza 14 mq; posto al piano T; rendita € 43,38.

Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:

Sub. 701, proprietà di terzi, cortile al sub. 701, sub. 701

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi periferica a traffico contenuto, con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: zona a carattere residenziale e industriale.

Servizi offerti dalla zona: Esselunga S.p.A. (buono) Carrefour (buono), Centro Commerciale "Auchan" (buono), farmacie (ottimo), negozi al dettaglio (buono), cinema (buono), aree verdi (ottimo), parco giochi (ottimo), municipio (ottimo), carabinieri Comando Stazione Trezzano Sul Naviglio (ottimo), asilo nido (ottimo), scuola dell'infanzia (ottimo), scuola primaria (discreto), scuola secondaria primo grado (buono), scuola secondaria secondo grado (buono), Istituto Clinico Humanitas di Rozzano (discreto).

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

Collegamenti pubblici (Km): La stazione ferroviaria Trezzano sul Naviglio (MI) S9 (Trenord) dista circa 2,5 km. La fermata della metropolitana Bisceglie (linea M1) dista circa 9,00 km. Vicinanza con imbocco Autostrada A50/Tangenziale Ovest di Milano.



3. STATO DI POSSESSO

Alla data dell'accesso, l'immobile risultava occupato dal debitore e da due figlie.
(Cfr. All. A)

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: Costituzione di servitù coattiva (Cfr. All. B)

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo contro

Gravante per la quota di 1/1 di proprietà sulla seguente u.i.:
Fg. 3, mapp. 46, sub. 701 Abitazione in villini
Fg. 3, mapp. 46, sub. 2 Box

Ipoteca giudiziale:

Importo capitale: €
Importo ipoteca: €
Gravante per la quota di 1/2 di proprietà sulla seguente u.i.:
Fg. 3, mapp. 46, sub. 701 Abitazione in villini
Fg. 3, mapp. 46, sub. 2 Box

Ipoteca legale: contro il sig.

Importo ipoteca: € 67.895,00
Gravante per la quota di 5000/10000 di proprietà sulla seguente u.i.:
Fg. 3, mapp. 46, sub. 701 Abitazione in villini

Ipoteca legale: contro il sig.

Importo capitale: € 21.737,10
Importo ipoteca: € 4.996,26
Gravante per la quota di 5000/10000 di proprietà sulla seguente u.i.:
Fg. 3, mapp. 46, sub. 701 Abitazione in villini

Nota: cancellazione totale



[REDACTED]

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro i signori

[REDACTED]

Gravante per la quota di 1/1 di proprietà sulla seguente u.i.:
Fg. 3, mapp. 46, sub. 701 Abitazione in villini
Fg. 3, mapp. 46, sub. 2 Box

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro i signori

[REDACTED]

Gravante per la quota di 1/1 di proprietà sulla seguente u.i.:
Fg. 3, mapp. 46, sub. 1 (attualmente sub. 701) Abitazione in villini
Fg. 3, mapp. 46, sub. 2 Box

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro il sig. [REDACTED]

[REDACTED]

Fg. 3, mapp. 46, sub. 701 Abitazione in villini
Fg. 3, mapp. 46, sub. 2 Box

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro i sig. [REDACTED]

[REDACTED]

Fg. 3, mapp. 46, sub. 701 Abitazione in villini
Fg. 3, mapp. 46, sub. 2 Box

(Cfr. **All. B**)

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: alcune difformità (Cfr. cap. 7)

4.3.2. Conformità catastale: alcune difformità (Cfr. cap. 7)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese per la regolarizzazione edilizio-urbanistica	€ 2.200,00 min; € 2.700,00 max
Spese condominiali ordinarie annue circa	nessuna
Cause in corso:	nessuna
Atti ablativi:	nessuno
Contratti di locazione:	nessuno



(Cfr. **All. A**)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

(notaio in Rho) in data 11/04/2000 al Rep. 146496, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **17/04/2000** ai nn. **36586/24953**

Riferito a:

Fg. 3, mapp. 46, sub. 1 (attualmente sub. 701) Abitazione in villini

Fg. 3, mapp. 46, sub. 2 Box

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 L'edificio è stato edificato a partire dall'anno 1970;

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Trezzano Sul Naviglio (MI), all'interno del fascicolo relativo gli atti di fabbrica dell'edificio, sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Licenza Edilizia, del 14/05/1970 n° 22/70/RC di pratica, n° 1836 di protocollo;
- Licenza di Abitabilità e Usabilità, con decorrenza dal 23/11/1972 n° 9264 di Reg.
- Denuncia Inizio Attività P.G. N. 2002/0017743 del 22.07.2002 prot. 1240, per formazione recinzione/tettuccio ingresso
- Condono Edilizio 2003, (modello 1) n°145/04 del 29/05/2008 ampliamento slp locali cucina, camera (chiusura balcone)
- Condono Edilizio 2003, (modello 2) n°145/04 del 29/05/2008 formazione tettoie in legno

I Condoni Edilizi a nome di Launova Andrea, alla data della presente relazione non sono stati ritirati dalla proprietà. L'ufficio tecnico riferisce che sono stati versati gli importi richiesti.

(Cfr. **All. D**)

Dal confronto fra la planimetria catastale e lo stato di fatto, si rilevano scostamenti circa la distribuzione interna dei locali; in particolare: al piano terra il locale indicato come cucina (da planimetria catastale) risulta al rustico, ed è separato dal vano adiacente mediante un infisso apribile. Inoltre, la camera con accesso dal pianerottolo della scala risulta annessa alla proprietà confinante, non è stato possibile accedere ad essa poiché l'entrata è stata chiusa da una porzione di muro. Al fine di ottenere la regolarità edilizio - urbanistica occorre:

- Dichiarare la situazione come rilevata nello stato di fatto, presentando al Comune di Trezzano Sul Naviglio, ufficio tecnico, una pratica edilizia per sanare i lavori già eseguiti e corrispondere una sanzione che verrà quantificata dall'Ufficio Tecnico.
- Occorre demolire la porzione di muro che separa la camera dal resto della casa
- Occorre altresì aggiornare la situazione attuale al Catasto.



Si espone un'ipotesi di esborso per la regolarizzazione, che andrà comunque verificato dal futuro acquirente:

Pratica comunale e catastale:

Costo del tecnico:	€ 1.500,00 circa oltre accessori di legge
Spese circa	€ 200,00
Sanzione circa	€ 500,00 min; € 1.000,00 max
Totale	€ 2.200,00 min; € 2.700,00 max

Valore medio e **€ 2.450,00**

Descrizione immobile di cui al punto A

Proprietà di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, di **Villetta su due piani** sita in Via Verri, al civico 38. Composto da due locali oltre servizio igienico e locali accessori, al piano terra; tre locali, due balconi, oltre servizio igienico e disimpegno, al piano primo. Con annessa autorimessa, locale caldaia e giardino di proprietà esclusiva al piano terra.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 157,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Descrizione:

Fg. n. 3; Mapp. n. 46; Sub. 701; Cat A/7; classe 1, consistenza vani 7,5; posto al piano T-1; rendita € 910,26

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

Proprietà di terzi su tre lati, Via Verri

L'edificio è stato costruito a partire dall'anno 1970.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 m.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni del bene
Piano Terra					
Appartamento	55,17	1	55,17	Nord/Est e Sud/Ovest	Discrete
Giardino	143,27	0,10	14,32	Nord/Est e Sud/Ovest	Non Buone
Tettoia	22,62	0,25	5,66	Sud/Ovest	Discrete
Legnaia	7,25	0,25	1,81		
Piano Primo					
Appartamento	78,77	1	78,77	Nord/Est e Sud/Ovest	Discrete
Balcone camera	4,20	0,25	1,05	Nord/Est	Non visionato
Balcone disimp.	1,20	0,25	0,30	Sud/Ovest	Non visionato
Totale			157,08		
Totale arrotondato			157,00		
Sup. Ragguagliata Totale			Arr 157,00		



Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciuta
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	pilastrini in c.a.
<i>Travi (struttura):</i>	tipologia: in c.a.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	tipologia: doppia falda inclinata
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali, tranne soggiorno, sottoscala e camera matrimoniale tipologia: porta a un battente in legno con foderina in vetro satinato ubicazione: soggiorno e sottoscala tipologia: porta a libro in legno e vetro satinato ubicazione: camera matrimoniale tipologia: porta a un battente in legno tamburato condizioni: componenti edilizie dell'epoca di costruzione
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: infisso in legno, vetro doppio, tapparelle in plastica di colore chiaro, inferiate antintrusione e zanzariere condizioni: componenti edilizie sostituite di recente
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: intonaco + tinteggiatura condizioni: sono richiesti interventi di ripristino e manutenzione
<i>Pareti (interne):</i>	ubicazione: tramezzi materiale: mattoni + intonaco + tinteggiatura condizioni: lo stato delle pareti è abbastanza buono, visibili alcune macchie di umidità soprattutto nel vano scale, sono richiesti interventi di ripristino e manutenzione
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina, piastrelle in ceramica 10x10, di colore rosa ubicazione: bagno piano terra e bagno piano primo, piastrelle in ceramica 20x30, di colore rosa
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali, tranne camere da letto: piastrelle in ceramica 33 x 33, posa diagonale, di colore rosa



	ubicazione: camera matrimoniale e camera singola, pavimento in moquette
<i>Balcone:</i>	presenti, uno con accesso dalla camera matrimoniale e uno con accesso dal disimpegno
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	presente tipologia: satellitare certificazione: non conosciuta
<i>Antifurto:</i>	non presente
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: solo fuochi in cucina condizioni: non conosciute certificazioni: non conosciute
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: non conosciuta condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: collegata alla rete pubblica condizioni: non conosciute
<i>Telefonico (impianto):</i>	presente condizioni: non conosciute
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: video citofono condizioni: non conosciute certificazioni: non conosciute
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari lavello e apparecchi sanitari condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute bagno al piano terra completo di apparecchi sanitari (doccia, lavandino, bidet e WC) bagno al piano primo completo di apparecchi sanitari (vasca, lavandino, bidet e WC)
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo RISCALDAMENTO + ACS (radiatori a parete) condizioni: funzionante
<i>Scala interna:</i>	presente rivestimento: marmo
<i>Certificazione energetica:</i>	prodotta da Certificatore ing. M. Maiocchi indicatore dell'emissione di CO ₂ di 72,91 kg/m ² a IPE è 382,22 Kwh/m ² a, che corrisponde alla classe energetica G
<i>Ascensore (impianto):</i>	non presente



Condizionamento: non presente

Cortile: presente
condizioni: sono richiesti interventi di ripristino e manutenzione

Accessori:

A.1 Box

A.1 Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Fg. n. 3; Mapp. n. 46; Sub. 2 Cat C/6; classe 4, consistenza 14 mq; posto al piano T; rendita € 43,38.

Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:

Sub. 701, Proprietà di terzi, Cortile al Sub. 701, Sub. 701
(Cfr. **All. D**)

Caratteristiche descrittive

Pavimenti: tipologia: battuto di cemento

Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: porta doppio battente in ferro
Si riferisce limitatamente a: autorimessa

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Terra					
Box	17,00		17,00	Sud/Ovest	Discrete
Totale					
Totale mq	17,00				

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il criterio di stima si basa sul metodo sintetico – comparativo, mediante l’analisi delle seguenti fonti di riferimento e di informazione.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Trezzano sul Naviglio
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trezzano sul Naviglio
- Ufficio Tecnico del Comune di Trezzano sul Naviglio (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2015



8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	Mq 157,00	€/Mq 1.491,00	€ 234.087,00
A.1	Box	Mq 17,00	A corpo	€ 18.500,00
TOTALE				€ 252.587,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese condominiali arretrate	Nessuna
Regolarizzazione edilizia (valore medio) verificato dal futuro acquirente	€ 2.450,00
	€ 37.888,05
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 212.248,95) arrotondato **€ 212.000,00**

Zibido San Giacomo, 07.04.2016

Il perito
Arch. ANITA TEMELLINI

ALLEGATI:

- AII. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, fax inviati, raccomandate e ricevute, corrispondenza varia
- AII. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- AII. C** Fotografie immobile
- AII. D** Visure catastali e documentazione comunale
- AII. E** Attestato Certificazione Energetica

