



TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 2026/2018

GIUDICE: DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1: TREZZANO SUL NAVIGLIO, VIA MORONA N. 10



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

Arch. Federica Palazzetti

con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31



INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Corpo A: Appartamento

Indirizzo e piano: _____ Trezzano Sul Naviglio, via Morona n. 10, piano: 4
 Categoria: _____ appartamento A/2
 Dati Catastali: _____ foglio 1, particella 416, subalterno 236
 Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**
 Comproprietari _____ nessuno

Stato occupativo: _____ **libero dal decreto di trasferimento**
 Contratto di locazione _____ nessuno
 Conformità edilizia: _____ **conforme**
 Conformità catastale: _____ **non conforme**
 Conformità urbanistica: _____ **conforme**
 Superficie comm. lorda: _____ **89,76 m²**

Corpo B: Box

Indirizzo e piano: _____ Trezzano Sul Naviglio, via Morona n. 8, piano: S1
 Categoria: _____ box C/6
 Dati Catastali: _____ foglio 1, particella 416, subalterno 50
 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: _____ **25,00 m²**

Valutazione Lotto 1: _____ **€ 244.400,00**

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da libero: _____ **€ 221.000,00**

da occupato: _____ **€ 177.000,00**

LOTTO 1

APPARTAMENTO

con box pertinenziale

Piena proprietà di appartamento con box pertinenziale siti nel Comune di Trezzano Sul Naviglio in via Morona n. 8/10 nel complesso immobiliare denominato "Il Borgo - Edificio 9", a sud/ovest del Comune di Milano e poco distante dallo svincolo della Tangenziale Ovest di Milano Lorenteggio. L'appartamento, ubicato al piano quarto sottotetto e con doppio affaccio (nord e sud) su giardino di altra proprietà, è composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, un balcone ed un terrazzo. Il box pertinenziale è ubicato al piano interrato del complesso immobiliare.

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Identificativi catastali

1.1.1 *Corpo A: Appartamento*

Catasto Fabbricati del Comune Trezzano Sul Naviglio:

- **Dati identificativi:** foglio 1, particella 416, subalterno 236;
- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 89 m², rendita € 418,33;
- **Indirizzo e piano:** Trezzano Sul Naviglio, via Morona n. 10, piano: 4, interno: 43, scala: B, edificio: 9;
- **Intestato:** _____
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/10/2007 protocollo n. MI0891362 in atti dal 18/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 72315.1/2007);
- **Dati derivanti da:** COSTITUZIONE del 04/10/2007 protocollo n. MI0836665 in atti dal 04/10/2007 COSTITUZIONE (n. 6556.1/2007).

1.1.2 *Corpo B: Box pertinenziale*

Catasto Fabbricati del Comune Trezzano Sul Naviglio:

- **Dati identificativi:** foglio 1, particella 416, subalterno 50;
- **Dati di classamento:** categoria box C/6, classe 4, consistenza 24 m², superficie catastale totale 26 m², rendita € 74,37;
- **Indirizzo e piano:** Trezzano Sul Naviglio, via Morona n. 8, piano: S1, interno: 27, edificio: 9;
- **Intestato:** _____
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/10/2007 protocollo n. MI0891360 in atti dal 18/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 72313.1/2007);
- **Dati derivanti da:** COSTITUZIONE del 04/10/2007 protocollo n. MI0836665 in atti dal 04/10/2007 COSTITUZIONE (n. 6556.1/2007).

1.2 Coerenze

1.2.1 **Corpo A:** Appartamento

Dell'appartamento da nord in senso orario: giardino di altra unità immobiliare proprietà di terzi; giardino di altra unità immobiliare proprietà di terzi e altra unità immobiliare proprietà di terzi; giardino di altra unità immobiliare proprietà di terzi; giardino di altra unità immobiliare proprietà di terzi, vano scala comune e altra unità immobiliare proprietà di terzi.

1.2.2 **Corpo B:** Box pertinenziale

Del box da nord in senso orario: spazi comuni; spazi comuni; spazi comuni; altra unità immobiliare proprietà di terzi.

1.3 Diritto e quota di pignoramento

1.3.1 **Corpo A:** Appartamento

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

1.3.2 **Corpo B:** Box pertinenziale

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

1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento

Non vi è corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione in quanto nelle visure catastali delle due unità immobiliari compare ancora come proprietario il sig. _____ deceduto in data 25/12/2015, in luogo della sig.ra _____ (coniuge ed erede universale del sig. _____) eseguita e attuale proprietaria come da atto per causa di morte - accettazione dell'eredità ai sensi dell'art. 485 C.C. del 03/06/2020 ai nn. 41854/2019 di repertorio, trascritto il 16/06/2020 a Milano 2 ai nn. 59474/36380.

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione della zona

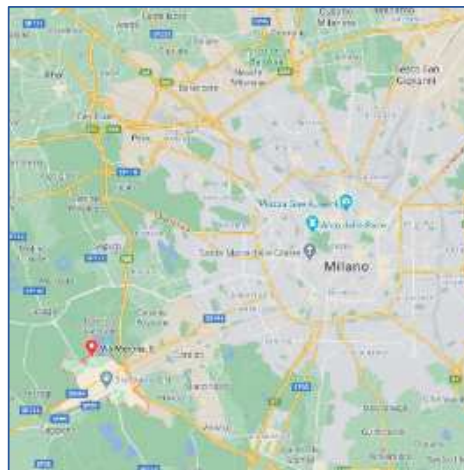
I beni sono ubicati nel Comune di Trezzano Sul Naviglio, in Via Morona n. 8/10, nel complesso immobiliare denominato "Il Borgo", a sud/ovest del Comune di Milano e poco distante dallo svincolo della Tangenziale Ovest di Milano Lorenteggio.

La zona è principalmente a destinazione funzionale adibita a residenza. 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, parco giochi, 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 327); Metropolitana distante 9 km (fermata Bisceglie linea M1 Rossa); stazione ferroviaria distante 2,5 Km (stazione di Trezzano Sul Naviglio); svincolo autostradale distante 2,5 Km; aeroporto distante 32 Km (aeroporto Milano Linate).



2.2 Descrizione esterna del bene

Trattasi di un ampio complesso immobiliare residenziale del 2007 denominato "il Borgo" costituito da diverse palazzine di quattro e cinque piani fuori terra avente ingresso da via Morona n. 8/10. L'intero lotto è diviso in diversi giardini e cortili a verde (sia comuni che privati) all'interno dei quali i percorsi pedonali dedicati consentono l'accesso ai vari edifici; sui fronti esterni degli edifici vi sono inoltre i viali carrabili che consentono l'accesso dei veicoli al piano interrato dove sono presenti i box e le cantine.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima (Edificio 9) è costituito da quattro piani fuori terra, un piano sottotetto abitabile ed un piano interrato.

L'edificio 9 e l'intero complesso edilizio si presentano in stato manutentivo ottimo sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.

Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

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

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

Pareti esterne: in intonaco tinteggiato e mattoni a vista.

Pavimentazione esterna: in autobloccanti e a prato. Si riferisce alla pavimentazione dei percorsi esterni comuni.

Pareti interne: in intonaco tinteggiato.

Scale: rivestimento gradini in granito.

Pavimentazione interna: in piastrelle di granito.

Copertura: a falde non praticabile.

Manto di copertura: in tegole di cotto.

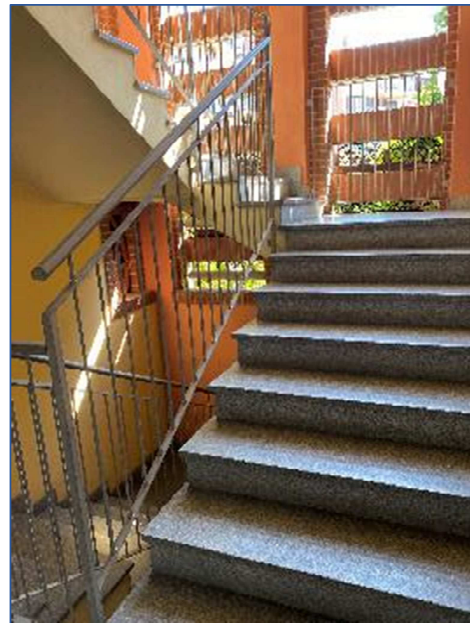
Solai: in laterocemento.

Strutture verticali: in c.a.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto citofonico: presente e funzionante.

Impianto ascensore: presente e funzionante.



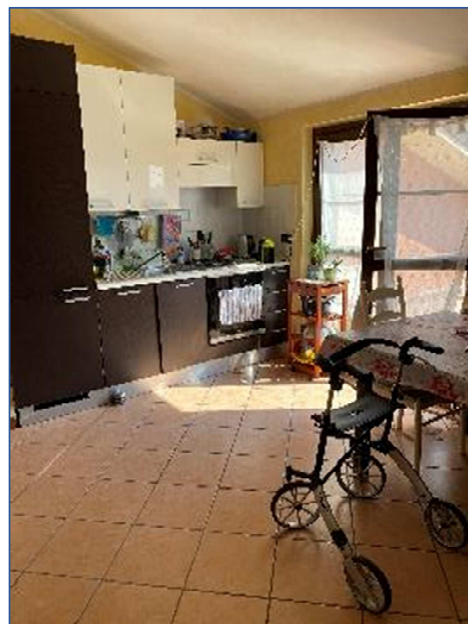
2.3 Descrizione interna del bene

2.3.1 Corpo A: Appartamento

Trattasi di **appartamento**, ubicato al piano quarto sottotetto, con doppio affaccio (nord e sud) su giardino di altra proprietà e composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, un balcone ed un terrazzo.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna massima di circa 3,30 m ed un'altezza minima di circa 1,90 m.

Nota: l'appartamento è identificato al n. 43 di interno della Scala B, Edificio 9.



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 ceramica e parquet.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato e in piastrelle di ceramica (solo in bagno e nell'angolo cottura).

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Serramenti esterni: in legno a doppio vetro dotati di persiane in legno.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto termico: centralizzato con radiatori in ghisa.

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

Impianto di condizionamento: autonomo con split a parete.

Pavimentazione esterna: in piastrelle di ceramica. Si riferisce alla pavimentazione del balcone e del terrazzo.

Parapetto: in metallo smaltato. Si riferisce al parapetto del balcone e del terrazzo.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi ottimo ma il perito estimatore segnala la presenza di una evidente infiltrazione sul fronte nord sia interna, in corrispondenza della camera, che esterna, in corrispondenza del balcone (rif. Allegato 1. Foto Lotto 1).



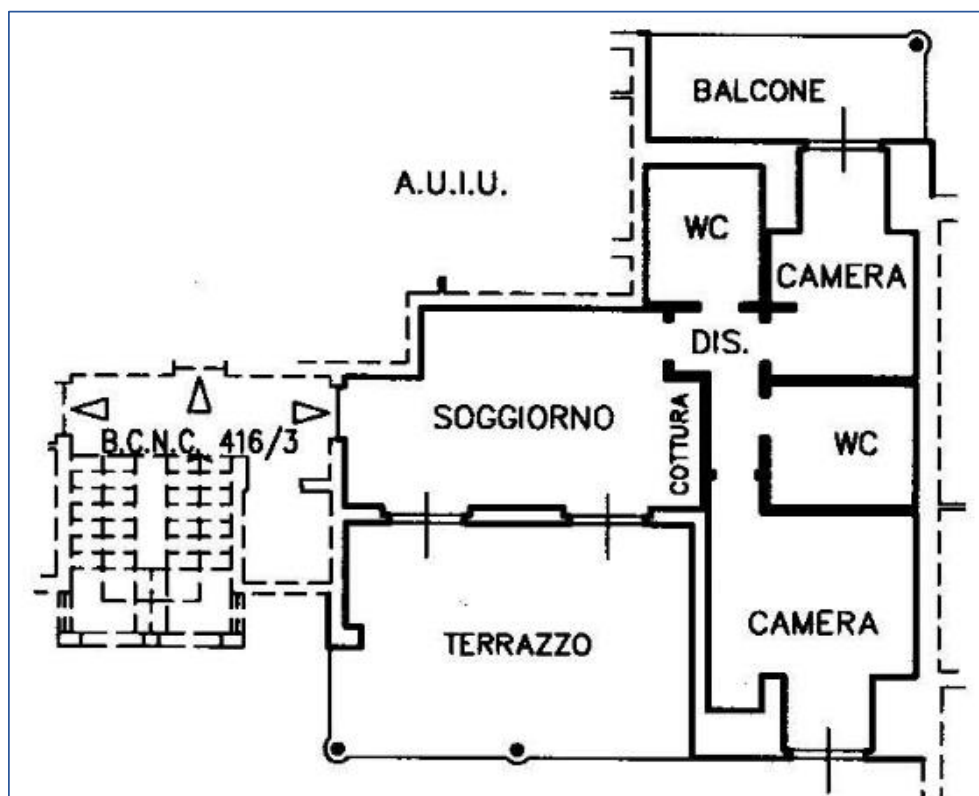


Fig. 1: Estratto della planimetria catastale

2.3.2 **Corpo B:** Box pertinenziale

Trattasi di vano **box pertinenziale** ubicato al piano interrato con accesso da spazio di manovra comune coperto.

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

Nota: il box è identificato al n. 27 di interno.

Descrizione delle componenti edilizie interne:

Portellone di ingresso: ad anta basculante in lamiera di alluminio.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Rivestimenti interni: pareti tinteggiate.

Plafoni: in blocchi prefabbricati.

Impianto Elettrico: in canaline esterne.



Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi buono.

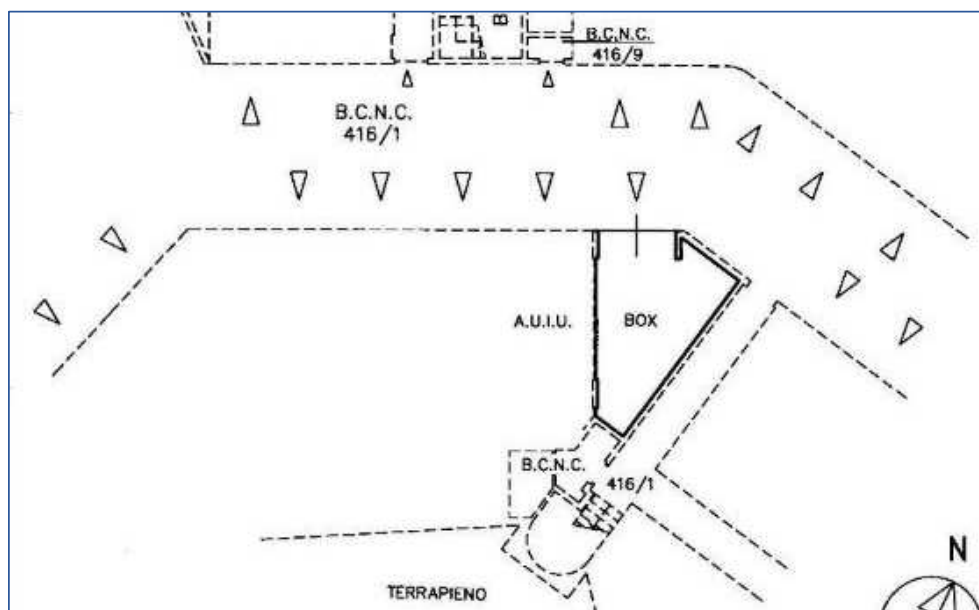


Fig. 2: Estratto della planimetria catastale

2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

L'appartamento oggetto della presente perizia, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili.

Il piano seminterrato, allo stato attuale, risulta accessibile ma la tipologia di box non ne consente l'uso ai diversamente abili.

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 pertinenziale

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

2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS)

Il Comune di Trezzano Sul Naviglio 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 K. Atti edilizi*).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato in data 03/09/2021 i beni risultano **occupati** dalla sig.ra [redacted] (proprietaria ed esecutata) e, 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

[redacted] proprietà per 1/1 (attuale proprietario dal 21/12/2015), con atto per causa di morte - accettazione dell'eredità ai sensi dell'art. 485 C.C. del 03/06/2020 ai nn. 41854/2019 di repertorio, trascritto il 16/06/2020 a Milano 2 ai nn. 59474/36380.

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

4.2 Precedenti proprietari

[redacted] Proprietà per 1/1 (proprietario dal 25/09/2009 al 25/12/2015) in seguito ad atto di compravendita del 25/09/2009 al n. 18567/12610 di repertorio a firma Notaio Francesca Gasparro di Corsico, trascritto il 12/10/2009 a Milano 2 ai nn. 133655/84034.

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

[redacted] proprietaria da ante ventennio dei terreni sui quali sono stati edificati i beni oggetto della presente relazione di stima.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile (art. 567 comma 2 c.p.c.) datato il 19/12/2018 dal Notaio Francesca Gasparro di Corsico 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 H*) alla data del 15/12/2020, 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

Atto di vincolo a parcheggio ex art. 64 comma 3 della L.R. Lombardia n. 12/05 e s.m.i. trascritto il 27/11/2012 a Milano 2 ai nn. 116353/78417.

Nota: atto relativo anche ad ulteriori immobili non oggetto del procedimento e della presente relazione di stima.

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, iscritta il 01/12/2005 a Milano 2 ai nn. 179933/48733, a favore di **Banca Popolare di Milano Scarl (ora Banco BPM Spa)** successivamente frazionata in quote come risulta da nota iscritta il 10/03/2018 a Milano 2 ai nn. 31886/7090 di cui gli immobili in oggetto costituiscono il lotto n. 18.

Nota: ipoteca gravante sul Corpo A e sul Corpo B della presente relazione di stima.

Ipoteca legale, iscritta il 05/01/2010 a Milano 2 ai nn. 515/191, a favore di **Equitalia Esatri Spa** contro (_____)

Nota: ipoteca gravante sul solo Corpo A della presente relazione di stima.

Ipoteca legale, iscritta il 27/07/2010 a Milano 2 ai nn. 96451/23666, a favore di **Equitalia Esatri Spa** contro (_____)

Nota: ipoteca gravante sul solo Corpo B della presente relazione di stima.

5.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento, trascritto il 24/04/2012 a Milano 2 ai nn. 40803/27687 a favore di **Immobiliare Rosbelli Srl** contro (_____)

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

Pignoramento, trascritto il 11/05/2017 a Milano 2 ai nn. 55156/35823 a favore di **Immobiliare Rosbelli Srl** contro (_____)

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

Pignoramento, atto del 06/10/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano al n. 34254 di repertorio, trascritto il 05/12/2018 a Milano 2 ai nn. 154275/101278 a favore di **Immobiliare Rosbelli Srl** 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:	€ 1.325,00
Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato - Corpo B:	€ 145,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto – Corpo A:	€ 21.147,15
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto – Corpo B:	€ 679,83
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:	€ 2.379,56
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 B:	€ 259,94
Millesimi comproprietà parti comuni – "Supercondominio" Corpo A:	2,214
Millesimi comproprietà parti comuni – "Supercondominio" Corpo B:	0,305
Millesimi comproprietà parti comuni – "Condominio Lotto 9/10/11" Corpo A:	4,810
Millesimi comproprietà parti comuni – "Condominio Lotto 9/10/11" Corpo B:	0,663

Rif. Allegato G.

Nota 1: Il perito valutatore riferisce di aver avere acquisito copia del regolamento condominiale. (Rif. Allegato G.)

Nota 2: gli importi si riferiscono alla somma della Gestione "Supercondominio" e "Condominio Lotto 9/10/11"

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 25/09/2009 al n. 18567/12610 di repertorio a firma Notaio Francesca Gasparro di Corsico, trascritto il 12/10/2009 a Milano 2 ai nn. 133655/84034, e come verificato dal CTU in seguito ad Accesso agli atti presso l'Ufficio del Tecnico del Comune di Trezzano Sul Naviglio in data 10/02/2021 (*Richiesta di accesso atti* inviata tramite Sportello Telematico in data 14/01/2021 – codice istanza c_1409-1376) il complesso edilizio di via Morona 10/12, ed in particolare l'Edificio Borgo 9, è stato costruito in forza di:

- **DIA 13/05** del 26/01/2005 prot. n. 1668
- **DIA 250/05** del 12/12/2005 prot. n. 26487
- **DIA 52/06** del 16/03/2006 prot. n. 6016
- **DIA 165/06** del 03/08/2006 prot. n. 18147
- **DIA 2/07** del 08/01/2007 prot. n. 435
- **DIA 144/07** del 20/07/2007 prot. n. 16310

Successivamente risulta:

- **Agibilità** attestata a far data dal 13/02/2014

7.2 Conformità edilizia

7.2.1 **Corpo A: Appartamento**

Lo stato di fatto dell'appartamento rilevato in fase di sopralluogo risulta **NON conforme** alle planimetrie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trezzano Sul Naviglio, in quanto non sono presenti le sporgenze sul lato finestra delle due camere da letto, come evidenziato nella figura successiva.

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 e ripristino delle murature così come da ultima pratica edilizia.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 2.000,00;
- sanzione per opere eseguite in assenza di titolo: € 1.000,00 (come da normativa vigente);
- opere murarie di ripristino: € 5.000,00.

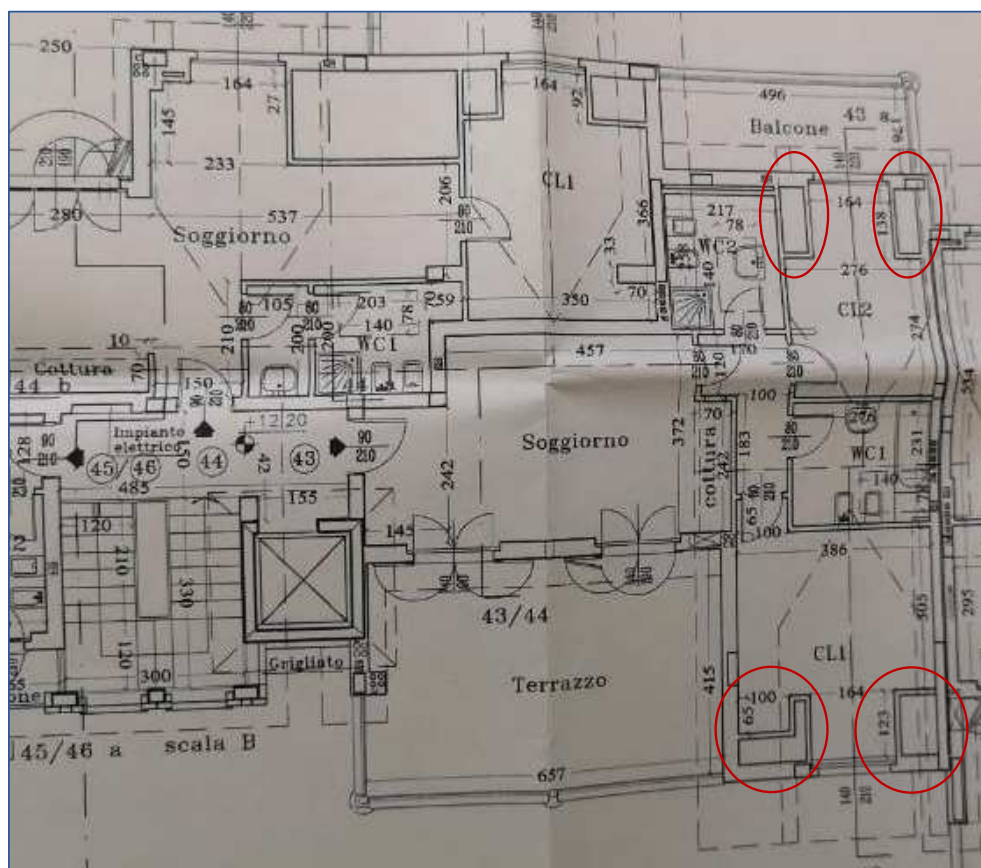


Fig. 3: Individuazione delle difformità riscontrate

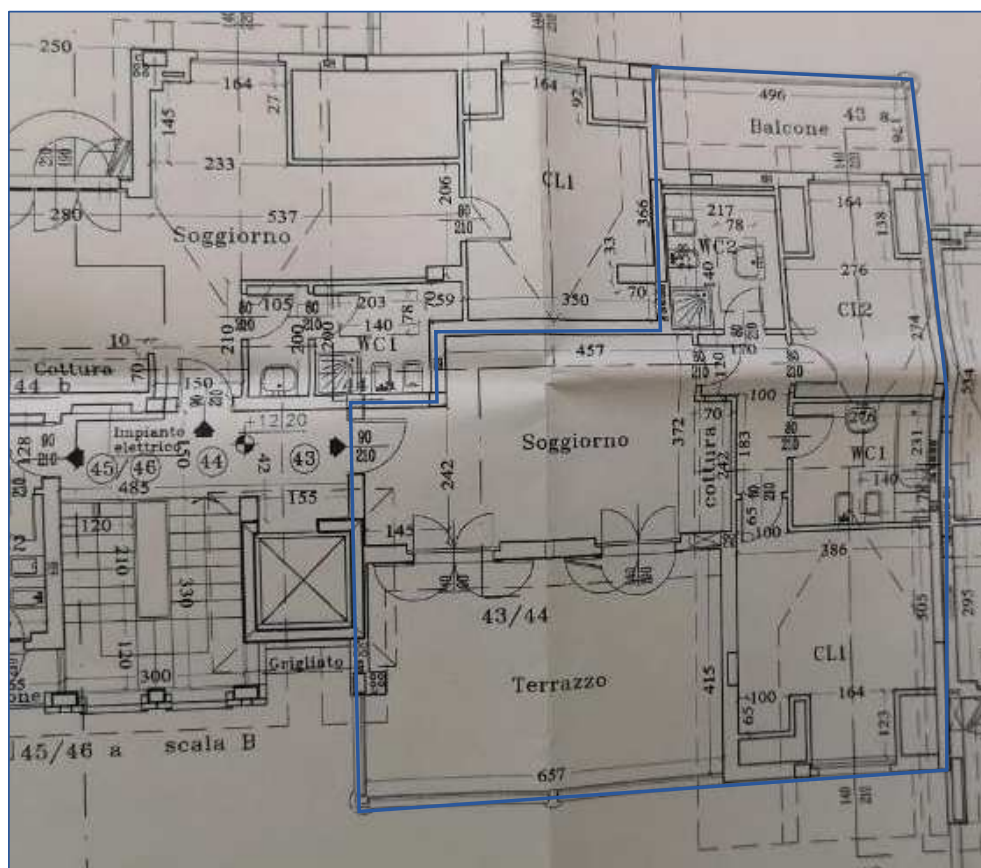


Fig. 4: Estratto tavole depositate presso l'Ufficio Tecnico

7.2.2 **Corpo B:** Box pertinenziale

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 Sul Naviglio.

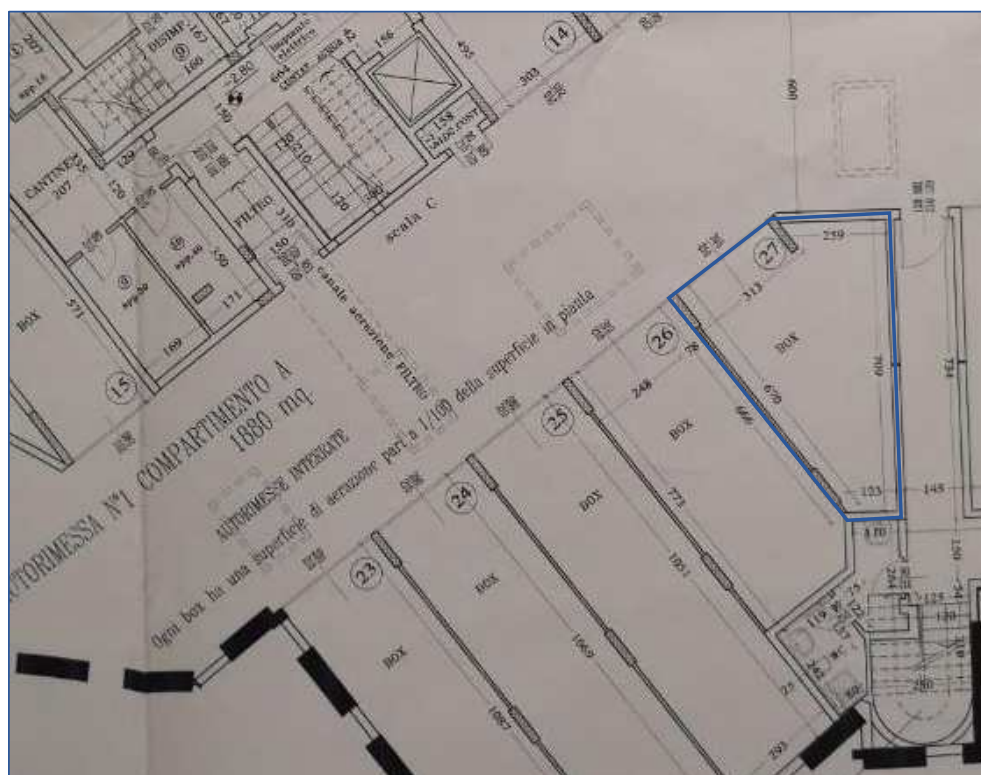


Fig. 5: Estratto tavole depositate presso l'Ufficio Tecnico

7.3 Conformità catastale

7.3.1 **Corpo A:** Appartamento

La planimetria catastale risulta **non conforme** all'ultimo titolo edilizio autorizzato ed allo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo in quanto non sono indicati i lucernari presenti nei bagni e non indicate correttamente le altezze interne delle camere.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di pratica di aggiornamento catastale DOCSA per migliore rappresentazione grafica.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 500,00;
- diritti per aggiornamento catastale: € 50,00.

7.3.2 **Corpo B:** Box pertinenziale

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 - Variante n. 1 - Piano di Governo del Territorio del Comune di Trezzano sul Naviglio adottato in forza di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 10.10.2017 e s.m.i.,

l'immobile ricade in zona *Tessuto urbano consolidato di recente formazione* (Art. 32 NTA PdR) e *Tessuto residenziale saturo a impianto edilizio unitario* (Art. 33 NTA PdR).

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 non risulta interessata da alcun vincolo.

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.4	80,00	1,00	80,00
Balcone P.4	10,50	0,25	2,63
Terrazzo P.4	28,50	0,25	7,13
Totale	119,00		89,76

8.1.2 *Corpo B: Box pertinenziale*

destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	superficie commerciale lorda (m ²)
Box P. S1	25,00	1,00	25,00
Totale	25,00		25,00

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

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2020
- TREZZANO SUL NAVIGLIO - Fascia/Zona: Centrale/ 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:
Valore mercato prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 2.600,00 (€/m²)
Valore di locazione prezzo min. 5,50 / prezzo max. 9,10 (€/m²/mese)
- di box in stato conservativo normale
Valore mercato prezzo min. 850,00 / prezzo max. 1.250,00 (€/m²)
Valore di locazione prezzo min. 3,60 / prezzo max. 5,60 (€/m²/mese)

"www.borsinoimmobiliare.it" - TREZZANO SUL NAVIGLIO - Zona CENTRO URBANO -
(consultazione settembre 2021).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato

- di Abitazioni in stabili di prima fascia:
Valore mercato prezzo min. 1.264,88 / prezzo max. 1.678,44 (€/m²)
Valore di locazione prezzo min. 4,50 / prezzo max. 5,91 (€/m²/mese)
- di box in stato conservativo normale
Valore mercato prezzo min. 871,40 / prezzo max. 1.132,52 (€/m²)
Valore di locazione prezzo min. 3,68 / prezzo max. 4,84 (€/m²/mese)

Altre fonti di informazione: Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.

immobiliare.it Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci > < Precedente 1 di 210 Successivo >




Bitocale via Morona 12, Trezzano sul Naviglio
Trezzano sul Naviglio - Via Morona

€ 225.000 2 74 m² 2 1
locali superficie bagni piano

immobiliare.it Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci > < Precedente 1 di 211 Successivo >



Trilocale via Morona 10, Trezzano sul Naviglio
Trezzano sul Naviglio - Via Morona

€ 278.000 3 100 m² 1 3
locali superficie bagni piano

immobiliare.it Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci > < Precedente 1 di 210 : Successivo >



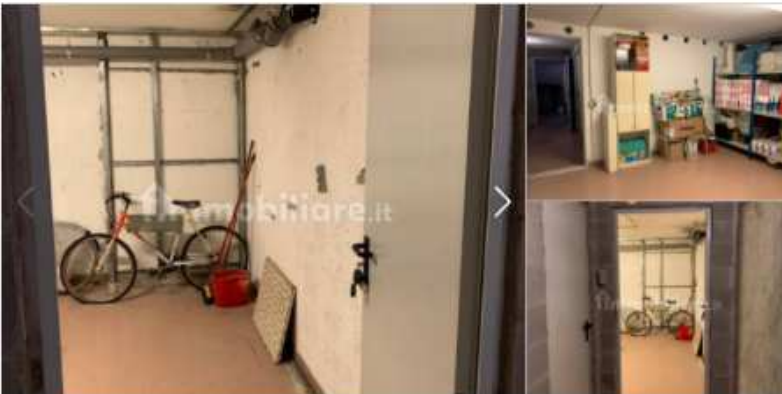
13 Foto | Planimetria

Bilocale via Morona 12, Trezzano sul Naviglio
Trezzano sul Naviglio • Via Morona

€ 169.000 | 2 locali | 62 m² superficie | 1 bagno | 1 piano

immobiliare.it Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci > < Precedente 8 di 12 : Successivo >



3 Foto | Planimetria

Garage - Box in Vendita
Trezzano sul Naviglio • Via Morona

€ 18.000 | 20 m² superficie

Descrizione

Centina site nel rinomato borgo di Trezzano sul naviglio
Vendo per inutilizzo. Ottimo per sala hobby, ricovero attrezzi sportivi, ecc.
Piastrato e imbiancato

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 **2.500,00 €/m²** per l'appartamento e di **800,00 €/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)
Corpo A	89,76	€ 2.500,00	€ 224.400,00	€ 224.400,00
Corpo B	25,00	€ 800,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Lotto 1			€ 244.400,00	€ 244.400,00

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	€ 244.400,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 12.220,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 8.550,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6) – Corpo A:	-€ 2.379,56
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6) – Corpo B:	-€ 259,94
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 220.990,50
<hr/>	
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni	
LIBERO	€ 220.990,50
arrotondato:	€ 221.000,00
<hr/>	
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni	
OCCUPATO	€ 176.972,40
arrotondato:	€ 177.000,00

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: 10/09/2021



ALLEGATI

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