



Tribunale di Milano

Procedura di esecuzione immobiliare

RG. 1129/2023

GIUDICE: Dott.ssa Silvia Vaghi

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Cristina Reina

RELAZIONE DI STIMA

Lotto 1 - unità immobiliare in Trezzano sul Naviglio (MI) - via Copernico 54



ESPERTO NOMINATO: Arch. Alessandra Cavallo

Albo degli Architetti di Milano e Provincia al n. 10477

Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 635

Registro degli Esperti Valutatori Certificati Norma UNI 11558:2014 al n. 01159

con studio in Milano

e-mail: cavallo.10477@gmail.com

PEC: cavallo.10477@oamilano.it

SOMMARIO

INDICE SINTETICO	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	3
1.1. Descrizione dei beni.....	3
1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato.....	3
1.3. Identificazione catastale.....	3
1.4. Coerenze	7
2. DESCRIZIONE DEI BENI	7
2.1 Inquadramento territoriale.....	7
2.2 Caratteristiche descrittive edificio.....	8
2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati.....	10
2.4 Attestato di Prestazione Energetica	10
2.5 Certificazioni conformità impianti.....	11
2.6 Certificazioni idoneità statica	11
2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili.....	11
3. STATO OCCUPATIVO	11
3.1 Detenzione dei beni	11
3.2 Contratti di locazione	11
4. PROVENIENZA	12
4.1 Attuali proprietari	12
4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio).....	12
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	13
5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell' acquirente	13
5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni.....	13
5.1.2 Misure penali	13
5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite	13
5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione.....	13
5.1.5 Altre limitazioni d'uso	13
5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	13
5.2.2 Iscrizioni	13
5.2.3 Pignoramenti	14
6. ALTRE INFORMAZIONI.....	15
6.1 Informazioni condominiali.....	15
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE	15
7.1 Pratiche edilizie	15
7.2 Conformità edilizia	15
7.3 Conformità catastale	16
7.4 Situazione urbanistica	16
8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA.....	16
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza	16
8.2 Calcolo della superficie commerciale.....	17
9. STIMA DEI BENI	18
9.1 Criterio di stima.....	18
9.2 Fonti di informazione.....	18
9.3 Calcolo del valore di mercato	19
9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria	20
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE	20
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	20
12. ALLEGATI	21

INDICE SINTETICO

Lotto 1 _____ ufficio e posti auto

Ufficio

Indirizzo e piano: _____ Trezzano sul Naviglio (MI), via N. Copernico 54, p 2
 Categoria: _____ A/10 uffici e studi privati
 Tipologia: _____ 6 locali e servizi
 Dati Catastali: _____ foglio 24, particella 99, sub. 704
 Diritto e quota: _____ proprietà 1/1
 Comproprietari: _____ no
 Stato di possesso: _____ occupato
 Creditori iscritti: _____ no
 Misure penali: _____ no
 Continuità delle trascrizioni: _____ sì
 Conformità edilizia e urbanistica: _____ sì
 Conformità catastale: _____ no
 Accessibilità ai soggetti diversamente abili: _____ parziale
 Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: no
 Superficie commerciale: _____ **252,00 m²**

Posto auto n. 26

Indirizzo e piano: _____ Trezzano sul Naviglio (MI), via N. Copernico 54, p T
 Categoria: _____ C/6 autorimesse
 Tipologia: _____ posto auto scoperto
 Dati Catastali: _____ foglio 24, particella 255, sub. 26
 Diritto e quota: _____ proprietà 1/1
 Comproprietari: _____ no
 Stato di possesso: _____ libero
 Creditori iscritti: _____ no
 Misure penali: _____ no
 Continuità delle trascrizioni: _____ sì
 Conformità edilizia e urbanistica: _____ sì
 Conformità catastale: _____ sì
 Accessibilità ai soggetti diversamente abili: _____ sì
 Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: no
 Superficie commerciale: _____ **4,20 m²**

Posto auto n. 29

Indirizzo e piano: _____ Trezzano sul Naviglio (MI), via N. Copernico 54, p T
 Categoria: _____ C/6 autorimesse
 Tipologia: _____ posto auto scoperto
 Dati Catastali: _____ foglio 24, particella 255, sub. 29
 Diritto e quota: _____ proprietà 1/1
 Comproprietari: _____ no
 Stato di possesso: _____ libero
 Creditori iscritti: _____ no
 Misure penali: _____ no
 Continuità delle trascrizioni: _____ sì
 Conformità edilizia e urbanistica: _____ sì
 Conformità catastale: _____ sì
 Accessibilità ai soggetti diversamente abili: _____ sì
 Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: no
 Superficie commerciale: _____ **4,20 m²**

Valore vendita giudiziaria lotto libero: _____ € 173.000,00

Valore vendita giudiziaria lotto occupato: _____ € 138.400,00

*Immobile in Trezzano sul Naviglio (MI)
Via Niccolò Copernico 54*

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella certificazione sostitutiva del 09/01/2024, redatta dal notaio Niccolò Tiecco di Perugia e depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Nel Comune di Trezzano sul Naviglio (MI), via Niccolò Copernico 54, ufficio al piano secondo composto da: due ampi locali uso ufficio (suddivisi con pareti divisorie/mobili in sei ambienti distinti), oltre disimpegno, ripostiglio, antibagno e bagno.

Oltre due posti auto scoperti al piano terreno nel cortile interno, contrassegnati con i numeri 26 e 29.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'immobile di:

[REDACTED]

Proprietà 1/1

Eventuali comproprietari: NO

1.3. Identificazione catastale

Ufficio

- **Dati identificativi:** foglio 24, particella 99, subalterno 704
- **Dati di classamento:** A/10 uffici e studi privati, classe U, consistenza 11 vani, superficie catastale totale 263,00 mq, rendita € 3.863,10
- **Indirizzo e piano:** Trezzano sul Naviglio (MI), via Niccolò Copernico 54, piano 2

▪ [REDACTED]

Proprietà 1/1

▪ Situazione dell'unità immobiliare:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2015 Pratica n. MI0171599 in atti dal 12/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 156538.1/2015)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 Pratica n. MI1070439 in atti dal 01/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 502786.1/2011)
- FRAZIONAMENTO del 14/01/1998 in atti dal 14/01/1998 DIVISIONE (n. 230103.1/1998)

Situazione degli intestati dal 19/12/2013

[REDACTED]

Proprietà 1/1

VOLTURA D'UFFICIO del 19/12/2013 Pubblico ufficiale FORNI ANTONIO Sede CALUSO (TO) Repertorio n. 107740 - RECUP. ESITI - TRASCR.80834/2013 Voltura n. 1320.1/2014 - Pratica n. MI0009530 in atti dal 10/01/2014

Situazione degli intestati dal 19/12/2013

[REDACTED]

Proprietà 1/1 fino al 19/12/2013

Atto del 19/12/2013 Pubblico ufficiale FORNI ANTONIO Sede CALUSO (TO) Repertorio n. 107740 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 80834.1/2013 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 23/12/2013

Situazione degli intestati dal 16/12/2008

[REDACTED]

Proprietà 1/1 fino al 19/12/2013

Atto del 16/12/2008 Pubblico ufficiale BUSANI ANGELO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 8295 - UU Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 1 n. 31428 registrato in data 17/12/2008 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 50183.1/2011 - Pratica n. MI0604495 in atti dal 06/07/2011

Situazione degli intestati dal 28/02/2003

[REDACTED]

Proprietà 1/1 fino al 16/12/2008

Atto del 28/02/2003 Pubblico ufficiale DELLISANTI DOMINIQUE Sede CASSINA DE' PECCHI (MI) Repertorio n. 2610 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 24772.1/2003 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 17/03/2003

Situazione degli intestati dal 04/05/2000

[REDACTED]

Nuda proprietà 1/1 fino al 28/02/2003

Atto del 04/05/2000 Pubblico ufficiale AGOSTINI Sede MILANO (MI) Repertorio n. 36634 - PU Sede MILANO (MI) Registrazione n. 13969 registrato in data 16/05/2000 - COMPRAVENDITA Voltura n. 424899.1/2000 - Pratica n. 1266898 in atti dal 21/12/2001

Situazione degli intestati dal 14/01/1998

[REDACTED]

Proprietà fino al 04/05/2000

FRAZIONAMENTO del 14/01/1998 in atti dal 14/01/1998 DIVISIONE (n. 230103.1/1998)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/03/1995

foglio 24, particella 99, subalterno 11, categoria A/10, consistenza 22,5 vani

Situazione dell'unità immobiliare:

- ATTO DI CONSEGNA del 10/03/1995 in atti dal 14/01/1998 - COMPRAVENDITA (n. 309599/1995)

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/01/1998

- VARIAZIONE del 14/01/1998 in atti dal 14/01/1998 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT.102018 DEL 01/02/91 (n. 230103/1998)

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/10/1990

- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 18/10/1990 in atti dal 06/06/1991 (n. 999999/1990)

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/06/1991

- COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991

Situazione degli intestati dal 10/03/1995

[REDACTED]

Proprietà fino al 14/01/1998

ATTO DI CONSEGNA del 10/03/1995 Pubblico ufficiale NOTAIO LIGUORI Sede MILANO (MI) Repertorio n. 88218 - AP Sede MILANO (MI) Registrazione n. 6375 registrato in data 20/03/1995 - COMPRAVENDITA Voltura n. 309599/1995 in atti dal 14/01/1998

Situazione degli intestati dal 20/12/1993

[REDACTED]

[REDACTED]

1 fino al 10/03/1995

Atto del 20/12/1993 Pubblico ufficiale FRANCO LIGUORI Sede MILANO (MI) Repertorio n. 83832 - PU Sede MILANO (MI) Registrazione n. 22723 registrato in data 22/12/1993 - ESEGUITA AI SOLI

FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 250196.1/1995 - Pratica n. 893175 in atti dal 13/10/2001

Situazione degli intestati dal 06/06/1991

[REDACTED]

Proprietà 1000/1000 fino al 20/12/1993

COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991

Posto auto n. 26

- **Dati identificativi:** foglio 24, particella 255, subalterno 26
- **Dati di classamento:** C/6 autorimesse, classe 1, consistenza 14 mq, superficie catastale 14,00 mq, rendita € 26,03
- **Indirizzo e piano:** Trezzano sul Naviglio (MI), via Niccolò Copernico, piano T

▪ Intestati:

[REDACTED]

Proprietà 1/1

▪ Situazione dell'unità immobiliare:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 Pratica n. MI 1070484 in atti dal 01/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 502831.1/2011)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 18/10/1990 in atti dal 06/06/1991 (n. 999999/1990)
- COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991

Situazione degli intestati dal 19/12/2013

[REDACTED]

Proprietà 1/1

VOLTURA D'UFFICIO del 19/12/2013 Pubblico ufficiale FORNI ANTONIO Sede CALUSO (TO) Repertorio n. 107740 - RECUP. ESITI - TRASCR.80834/2013 Voltura n. 1320.1/2014 - Pratica n. MI0009530 in atti dal 10/01/2014

Situazione degli intestati dal 19/12/2013

[REDACTED]

Proprietà 1/1 fino al 19/12/2013

Atto del 19/12/2013 Pubblico ufficiale FORNI ANTONIO Sede CALUSO (TO) Repertorio n. 107740 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 80834.1/2013 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 23/12/2013

Situazione degli intestati dal 16/12/2008

[REDACTED]

Proprietà 1/1 fino al 19/12/2013

Atto del 16/12/2008 Pubblico ufficiale BUSANI ANGELO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 8295 - UU Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 1 n. 31428 registrato in data 17/12/2008 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 50183.1/2011 - Pratica n. MI0604495 in atti dal 06/07/2011

Situazione degli intestati dal 28/02/2003

[REDACTED]

Proprietà 1/1 fino al 16/12/2008

Atto del 28/02/2003 Pubblico ufficiale DELLISANTI DOMINIQUE Sede CASSINA DE' PECCHI (MI) Repertorio n. 2610 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 24772.1/2003 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 17/03/2003

Situazione degli intestati dal 04/05/2000

[REDACTED]

Nuda proprietà 1/1 fino al 28/02/2003

Atto del 04/05/2000 Pubblico ufficiale AGOSTINI Sede MILANO (MI) Repertorio n. 36634 - PU Sede MILANO (MI) Registrazione n. 13969 registrato in data 16/05/2000 - COMPRAVENDITA Voltura n. 424899.1/2000 - Pratica n. 1266898 in atti dal 21/12/2001

Situazione degli intestati dal 10/03/1995

[REDACTED]

Proprietà fino al 04/05/2000

Atto del 10/03/1995 Pubblico ufficiale FRANCO LIGUORI Sede MILANO (MI) Repertorio n. 88218 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 99999 registrato in data 20/03/1995 - COMPRAVENDITA Voltura n. 309599.1/1995 - Pratica n. 191591 in atti dal 04/03/2002

Situazione degli intestati dal 06/06/1991

[REDACTED]

Proprietà 1000/1000 fino al 20/12/1993

COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991

Posto auto n. 29

- **Dati identificativi:** foglio 24, particella 255, subalterno 29
- **Dati di classamento:** C/6 autorimesse, classe 1, consistenza 14 mq, superficie catastale 14,00 mq, rendita € 26,03
- **Indirizzo e piano:** Trezzano sul Naviglio (MI), via Niccolò Copernico, piano T

▪ Intestati:

[REDACTED]

Proprietà 1/1

▪ Situazione dell'unità immobiliare:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 Pratica n. MI 1070487 in atti dal 01/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 502834.1/2011)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 18/10/1990 in atti dal 06/06/1991 (n. 999999/1990)
- COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991

Situazione degli intestati dal 19/12/2013

[REDACTED]

Proprietà 1/1

VOLTURA D'UFFICIO del 19/12/2013 Pubblico ufficiale FORNI ANTONIO Sede CALUSO (TO) Repertorio n. 107740 - RECUP. ESITI - TRASCR.80834/2013 Voltura n. 1320.1/2014 - Pratica n. MI0009530 in atti dal 10/01/2014

Situazione degli intestati dal 19/12/2013

[REDACTED]

Proprietà 1/1 fino al 19/12/2013

Atto del 19/12/2013 Pubblico ufficiale FORNI ANTONIO Sede CALUSO (TO) Repertorio n. 107740 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 80834.1/2013 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 23/12/2013

Situazione degli intestati dal 16/12/2008

[REDACTED]

Proprietà 1/1 fino al 19/12/2013

Atto del 16/12/2008 Pubblico ufficiale BUSANI ANGELO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 8295 - UU Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 1 n. 31428 registrato in data 17/12/2008 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 50183.1/2011 - Pratica n. MI0604495 in atti dal 06/07/2011

Situazione degli intestati dal 28/02/2003

[REDACTED]

Proprietà 1/1 fino al 16/12/2008

Atto del 28/02/2003 Pubblico ufficiale DELLISANTI DOMINIQUE Sede CASSINA DE' PECCHI (MI)
 Repertorio n. 2610 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 24772.1/2003 Reparto PI di MILANO 2 in
 atti dal 17/03/2003

Situazione degli intestati dal 04/05/2000

[REDACTED]

Nuda proprietà 1/1 fino al 28/02/2003

Atto del 04/05/2000 Pubblico ufficiale AGOSTINI Sede MILANO (MI) Repertorio n. 36634 - PU
 Sede MILANO (MI) Registrazione n. 13969 registrato in data 16/05/2000 - COMPRAVENDITA
 Voltura n. 424899.1/2000 - Pratica n. 1266898 in atti dal 21/12/2001

Situazione degli intestati dal 10/03/1995

[REDACTED]

Proprietà fino al 04/05/2000

Atto del 10/03/1995 Pubblico ufficiale FRANCO LIGUORI Sede MILANO (MI) Repertorio n. 88218
 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 99999 registrato in data 20/03/1995 - COMPRAVENDITA
 Voltura n. 309599.1/1995 - Pratica n. 191591 in atti dal 04/03/2002

Situazione degli intestati dal 06/06/1991

[REDACTED]

Proprietà 1000/1000 fino al 20/12/1993

COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991

*Allegato 1: visure storiche***1.4. Coerenze**

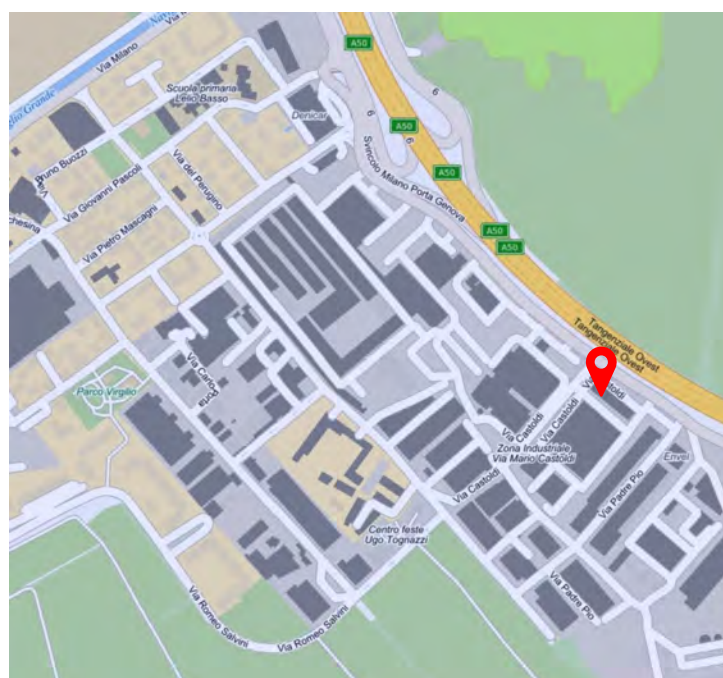
Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'ufficio:** prospetto sulla via Copernico, altra proprietà, vano scala comune, cortile comune, scala esterna comune;
- **del posto auto n. 26:** posto auto n. 25, strada comune accesso ai posti auto part. 227, posto auto n. 27, part. 99;
- **del posto auto n. 29:** posto auto n. 28, strada comune accesso ai posti auto part. 227, parcheggio pubblico part. 254, part. 99.

2. DESCRIZIONE DEI BENI**2.1 Inquadramento territoriale**

Comune di Trezzano sul Naviglio (MI), via Niccolò Copernico

Fascia/Zona: periferica**Destinazione funzionale prevalente:** industriale/artigianale**Urbanizzazioni:** la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria**Attrazioni paesaggistiche/storiche:** parco del Centenario, chiesa di S. Ambrogio, chiesa S. Lorenzo nel quartiere Zingone, Naviglio Grande, parco archeologico Clivia, lago Boscaccio**Servizi di zona** (nel raggio di 1 km): centro feste Ugo Tognazzi, depuratore Trezzano sul Naviglio, Naviglio Grande, bar e ristorazione, palestra di roccia**Collegamenti** (nel raggio di 1 km): tangenziale ovest - uscita 6 Corsico/Gaggiano - distanza 1000 m.



Inquadramento territoriale - vista dell'area e individuazione fabbricato e accesso

2.2 Caratteristiche descrittive edificio

Il fabbricato ("palazzina 7") in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura, risale alla fine degli anni '80 ed è costituito da un edificio in linea di tre piani fuori terra, ubicato nella zona industriale di via Mario Castoldi. Al piano terra sono ubicati i negozi e al primo e secondo piano gli uffici.

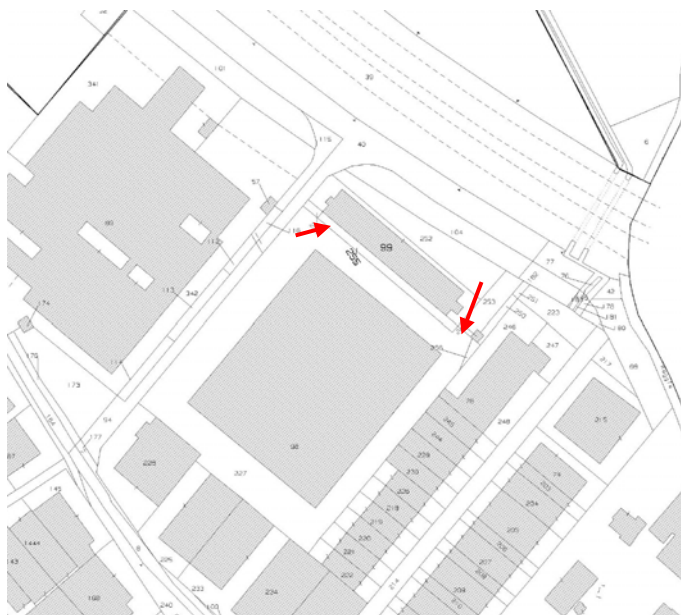
Il fabbricato è dotato di due scale di sicurezza esterne e di due scale interne con ascensore al piano.

La posizione del fabbricato è molto periferica: la zona industriale non è accessibile con i mezzi pubblici, ma è facilmente raggiungibile in auto dalla tangenziale ovest (uscita 6 Corsico/Gaggiano).

Lo stato manutentivo delle parti esterne ed interne del fabbricato (cortile, accessi comuni e scala) è discreta.

Struttura a telaio, prospetto principale facciata continua in vetro su struttura metallica, prospetto interno parte in muratura rivestita con gres e parte a vetri.

Posti auto scoperti nel cortile interno contrassegnati con numero.



Estratto planimetria catastale: individuazione fabbricato, accesso dalla strada e ingresso al fabbricato

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo dei relativi impianti (facciata intonaci/rivestimenti, infissi comuni, copertura, accessi, scale, parti comuni, cortili e giardini, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico, impianto fognario).

Descrizione dettagliata:

<u>componenti edilizie del fabbricato, finiture esterne:</u>	<u>stato conservativo</u>
Pavimentazione esterna: asfalto	Normale
Portone ingresso: alluminio verniciato e vetro	Buono
Scala interna: pedate rivestite in pietra, pavimento ballatoio pietra, parapetti in ferro verniciato	Buono
Manto copertura: non visibile	---
<u>impianti:</u>	<u>stato conservativo</u>
Elettrico: si	Normale
Termico: condominiale	Normale
Idrico: si	Normale
Citofonico: si	Normale
Ascensore: si	Normale
Rete fognaria: si	Normale
<u>strutture:</u>	<u>stato conservativo</u>
Solai interpiano: latero-cemento	Normale
Strutture verticali: muratura travi e pilastri	Normale
Copertura: non visibile	---

2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati

Descrizione dettagliata:

ufficio

*stato
conservativo*

Esposizione: doppia (cortile interno e strada)

Piano 2 - h. 265		
Reception	Pavimentazione: gres colore chiaro	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Serramenti esterni: alluminio con vetrocamera, tapparella plastica interna tipo Veneziana	Scadente
	Porte interne: legno laccato, portoncino ingresso blindato (presenta segni di tentativo di effrazione)	Normale
	Impianti: elettrico, riscaldamento (ventilconvettori)	Normale
Ufficio (suddiviso con pareti mobili in 5 vani)	Pavimentazione: gres colore chiaro	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Serramenti esterni: alluminio con vetrocamera, tapparella plastica interna tipo Veneziana	Scadente
	Porte interne: legno laccato	Normale
	Impianti: elettrico, riscaldamento (ventilconvettori)	Normale
Disimpegno	Pavimentazione: gres colore chiaro	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Serramenti esterni: porta in ferro verniciato uscita sicurezza con maniglione antipanico	Normale
	Porte interne: legno laccato	Normale
	Impianti: elettrico, riscaldamento (ventilconvettori)	Normale
Bagno e antibagno	Pavimentazione: ceramica	Normale
	Rivestimenti interni: ceramica e tinteggiatura	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Serramenti esterni: alluminio con vetrocamera, tapparella plastica interna tipo Veneziana	Scadente
	Porte interne: legno laccato	Normale
	Impianti: elettrico, idrico/sanitario, riscaldamento (caloriferi in ghisa)	Normale
	Sanitari: wc, turca, lavabo	Scadente

Allegato 2: planimetrie catastali

2.4 Attestato di Prestazione Energetica

Attestato di certificazione energetica: APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

Codice identificativo APE: 1522000059412

Registrato il 29/11/2012 - Valido fino a 29/11/2022

Note: classe energetica E

2.5 Certificazioni conformità impianti

Certificazione impianto elettrico: non disponibile.

Certificato prevenzione incendi n. 72363 del 14/11/1984 rilasciato da Comando Provinciale Vigili del Fuoco Milano.

2.6 Certificazioni idoneità statica

Verbale collaudo opere in cemento armato rilasciato in data 13/11/1986 dall'Ufficio del Genio Civile di Milano (relativo a Lotto 7/palazzina uffici).

2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Accessibilità: parziale. Ascensore presente, qualche gradino al piano terra per raggiungere lo sbarco dell'ascensore, scala adattabile con montascale.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione dei beni

Il sopralluogo è stato effettuato in data 05/02/2025 alla presenza del funzionario dell' [REDACTED] delegata dalla custode Avv. Cristina Reina.

La Conduttrice sig.ra [REDACTED] era presente e ha consentito l'accesso all'immobile. L'ufficio è libero da persone, sono presenti pochi arredi nei vari locali.

3.2 Contratti di locazione

Risultano registrati i contratti di locazione relativi all'immobile identificato al L409 SEZ.URB: FOGLIO: 24 PARTIC: 99 SUB: 704:

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1642 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TTD23T001642000KB

stipulato il 27/07/2022 e registrato il 23/03/2023 presso l'ufficio di DPTO2 UT RIVOLI

richiedente la registrazione: [REDACTED]

DURATA DAL 01/08/2022 AL 31/07/2034

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 6.000 oltre IVA e spese condominiali

soggetti destinatari degli effetti giuridici del contratto:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ATTO N. 39103 SERIE 1T

registrato il 01/08/2022 presso l'ufficio TT3 - DPTO2 UT AAPP SUCC RIMB IVA TORINO

dal Notaio Lattanzi Benedetta stipulato il 27/07/2022, repertorio 704684/15303

soggetti partecipanti all'atto:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Allegato 3: ricerca locazioni AE

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

- [REDACTED]
Proprietà 1/1

ATTO DI COMPRAVENDITA

19/12/2013 - atto di vendita autenticato Dr. Antonio Forni notaio in Caluso, repertorio n. 107740/53606 (compravendita in seguito ad esercizio del diritto di opzione di contratto di locazione finanziaria)

23/12/2013 - trascritto a Milano 2 ai nn. 80834/116904

Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

[REDACTED]
[REDACTED]

L409 - TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) Fabbricati - Unità negoziale 1

Immobile 1

Foglio 24 Particella 99 Subalterno 704

Immobile 2

Foglio 24 Particella 255 Subalterno 26

Immobile 3

Foglio 28 Particella 255 Subalterno 29

4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

Al ventennio l'immobile era di proprietà della [REDACTED], con sede a Cernusco sul Naviglio (MI), che vendeva alla società [REDACTED] sede a Roma, atto di compravendita del 28/02/2003 rep. 2610, notaio Dominique Dellisanti, trascritto il 06/03/2003 a Milano 2 ai nn. 37573/24772 (si precisa che la parte utilizzatrice degli immobili qui trascritti era la società "[REDACTED]").

La società [REDACTED], con delibera dell'assemblea straordinaria dei soci del 20/10/2004 ha mutato la propria denominazione in [REDACTED], come risulta da verbale in pari data repertorio n. 1679/1104 a rogito notaio Salvatore Mariconda di Genzano, registrato ad Albano Laziale il 04/11/2004 al n. 100762 serie 1.

Con atto di fusione del 23/12/2005 repertorio n. 45288/12144 a rogito notaio Gennaro Mariconda di Roma, registrato a Roma 1 il 27/12/2005 al n. 18144 -1, la predetta [REDACTED] è stata incorporata nella [REDACTED] con efficacia dal 01/01/2006.

La società [REDACTED], con delibera dell'assemblea straordinaria dei soci del 13/04/2007 ha mutato la propria denominazione in [REDACTED] come risulta da verbale di pari data repertorio n. 3774/2566 a rogito notaio Salvatore Mariconda di Genzano, registrato ad Albano Laziale il 17/04/2007 al n. 1629 serie 1.

Con atto di scissione parziale del 28/06/2008 repertorio n. 6689/4367 a rogito notaio Angelo Busani di Milano, registrato a Milano 1 il 01/07/2008 al n. 17643 serie 1 T, la società [REDACTED] si è scissa parzialmente mediante assegnazione del proprio compendio attivo nel business del leasing alla società [REDACTED]

Successivamente, con atto di fusione in data 16/12/2008 a rogito Dr. Angelo Busani, notaio in Milano, rep. 8295/5202, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano il 17/12/2008

al n. 31428 serie 1T (non trascritto presso Milano 2), [REDACTED] [REDACTED] si sono fuse per incorporazione nella società [REDACTED] che a seguito della predetta fusione modificava la propria denominazione sociale in [REDACTED].

Successivamente, la parte utilizzatrice [REDACTED] [REDACTED] fatto espressa richiesta alla Parte venditrice [REDACTED] di poter esercitare il diritto di opzione (riscatto) al prezzo predefinito di € 51.645 oltre IVA, come previsto dal contratto di locazione finanziaria in essere (contratto di locazione finanziaria n. IF 1042089 del 28/02/2003).

19/12/2013 - atto di vendita autenticato Dr. Antonio Forni notaio in Caluso, repertorio n. 107740/53606 (compravendita in seguito ad esercizio del diritto di opzione di contratto di locazione finanziaria); trascritto il 23/12/2013 a Milano 2 ai nn. 80834/116904.

Allegato 4: atto di provenienza 2013

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni

Locazione ultranovennale

TRASCRIZIONE del 02/08/2022 - Registro Particolare 79915 Registro Generale 118204

Pubblico ufficiale LATTANZI BENEDETTA Repertorio 704684/15303 del 27/07/2022

ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Locatore: "[REDACTED]"

in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante sig. [REDACTED]

Locatario: "[REDACTED]"

in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante sig.ra [REDACTED]

La durata della locazione è fra le parti convenuta in anni 12 (dodici), con decorrenza 1° agosto 2022 e scadenza il 31 luglio 2034.

Euro 6.000,00 oltre IVA il canone annuo di locazione.

Allegato 5: copia contratto locazione

5.1.2 Misure penali

Nessuna formalità trascritta

5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite

Nessuna formalità trascritta

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione

Nessuna formalità trascritta

5.1.5 Altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta

5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

5.2.2 Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] - La Spezia

Per il diritto di: proprietà

Per la quota di 1/1

Capitale: € 300.000,00

Totale: € 450.000,00

Durata: 5 anni

Tasso interesse: 3,156%

09/02/2015 - atto Dr. Claudia Ceroni notaio sede La Spezia, repertorio n. 16216/13340

10/02/2015 - trascritto a Milano 2 ai nn. 1658/11452

L409 - TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) - FABBRICATI - Unità negoziale 1

Immobile 1

Foglio 24 Particella 99 Subalterno 704

A/10 ufficio, consistenza 11 vani, via Niccolò Copernico 54, piano 2

Immobile 2

Foglio 24 Particella 255 Subalterno 26

C/6 autorimessa, consistenza 14 mq, via Niccolò Copernico 54, piano T

Immobile 3

Foglio 24 Particella 255 Subalterno 29

C/6 autorimessa, consistenza 14 mq, via Niccolò Copernico 54, piano T

5.2.3 Pignoramenti

Pignoramento

[REDACTED]
[REDACTED]

21/10/2017 - atto esecutivo Ufficiale Giudiziario Tribunale, repertorio n. 39087

30/10/2017 - trascritto a Milano 2 ai nn. 130028/83523

L409 - TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) - FABBRICATI - Unità negoziale 1

Immobile 1

Foglio 24 Particella 99 Subalterno 704

A/10 ufficio, consistenza 11 vani, via Niccolò Copernico 54, piano 2

Immobile 2

Foglio 24 Particella 255 Subalterno 26

C/6 autorimessa, consistenza 14 mq, via Niccolò Copernico 54, piano T

Immobile 3

Foglio 24 Particella 255 Subalterno 29

C/6 autorimessa, consistenza 14 mq, via Niccolò Copernico 54, piano T

[Note: pignoramento estinto per rinuncia il 9/09/2022 - procedura esecutiva rge 2471/2017](#)

Pignoramento

[REDACTED]
[REDACTED]

25/11/2023 - atto esecutivo Ufficiale Giudiziario Tribunale, repertorio n. 3472/2023

13/12/2023 - trascritto a Milano 2 ai nn. 118211/168403

L409 - TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) - FABBRICATI - Unità negoziale 1

Immobile 1

Foglio 24 Particella 99 Subalterno 704

A/10 ufficio, consistenza 11 vani, via Niccolò Copernico 54, piano 2

Immobile 2

Foglio 24 Particella 255 Subalterno 26

C/6 autorimessa, consistenza 14 mq, via Niccolò Copernico 54, piano T

Immobile 3

Foglio 24 Particella 255 Subalterno 29

C/6 autorimessa, consistenza 14 mq, via Niccolò Copernico 54, piano T

Allegato 6: ispezioni ipotecarie

Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: ---

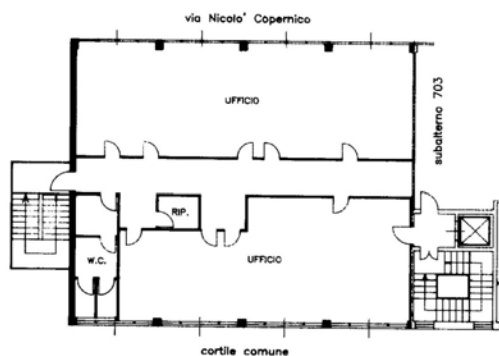
Oblazione da versare al Comune: ---

Pratiche edilizie: ---

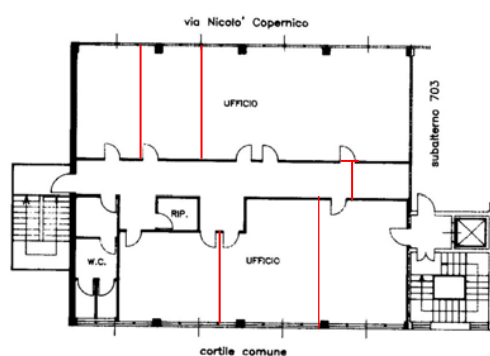
7.3 Conformità catastale

Lo stato di fatto dell'ufficio, rilevato durante il sopralluogo del 05/02/2025 risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 14/01/1998.

Lieve difformità: nel disimpegno è stato ricavato un locale ripostiglio e sono state inserite delle pareti divisorie/mobili per suddividere gli ampi due locali esistenti in uffici di dimensioni ridotte.



Planimetria catastale del 14/01/1998



Stato attuale: modifiche non denunciate in catasto

Aggiornamento catastale: aggiornamento scheda DOCFA ufficio - € 500,00 oltre oneri

7.4 Situazione urbanistica

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Trezzano sul Naviglio - PGT, oggi vigente, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

- TUC Tessuto urbano consolidato di recente formazione: Tessuto produttivo (TUC-p) - (art.36 NTA PdR)
- Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi: 5 - molto alta

Conformità urbanistica: SI - con riserva di integrazione

Osservazioni

Il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Misura delle superfici: S.E.L.

Modalità di rilievo della consistenza delle superfici: progetto edilizio

Per la misura delle superfici (principali, secondarie ed accessorie) con riferimento alla realtà italiana e ai criteri adottati a livello europeo, viene proposto il

criterio della S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero: l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato, il criterio adottato è quello indicato dal Sistema Italiano di Misurazione - S.I.M., con eventuali

integrazioni e/o variazioni, in considerazione delle peculiarità dei mercati immobiliari locali (usi tecnici compravendita immobiliare, "Usi e Consuetudini Camera di Commercio di Milano").

Secondo i criteri indicati dal S.I.M., la superficie commerciale immobiliare viene determinata come somma:

- **dell'area dell'edificio (superfici principali)** la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e $\frac{1}{2}$ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche:

- il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

- **Delle superfici accessorie** rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio 35%; balconi (con vista) 30%;

- lastrico solare di copertura ad uso esclusivo, accessibile dall'alloggio 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%;

- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso 35%;

- verande con finiture analoghe all'abitazione 80%; veranda non abitabile 60%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $H > m 1,80$, 80%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $m 1,50 < H < 1,80$, 70%.

Per gli **accessori** ubicati nello stesso stabile principale, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;

- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) 25%;

- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.) 15%;

- autorimessa/garage 50%; posto auto coperto 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e/o edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%;

- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%. Il tutto con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

8.2 Calcolo della superficie commerciale

Calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato:

Destinazione locali	Superficie esterna lorda S.E.L. (m ²)	Rapporti mercantili %	Sup. commerciale (m ²)
Ufficio	252,00	1,00	252,00
Posti auto	28,00	0,30	8,40
			260,40

9. STIMA DEI BENI

9.1 Criterio di stima

Base di valore: valore di mercato

Scelta del metodo: confronto di mercato

Per stimare il valore del compendio immobiliare, è stato scelto come metodo, quello del "confronto di mercato", assumendo come termini di confronto:

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;
- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI - Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, Camera di Commercio di Milano) pertinenti lo specifico segmento di mercato;
- valori immobiliari (compravendite) dichiarati ultimi 24 mesi (OMI - Agenzia delle Entrate).

I dati di mercato così rilevati (prezzi unitari medi), impostati su parametri di ordinarietà, sono stati adeguati al caso di studio (stima dei prezzi marginali), al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione in oggetto (caratteristiche *intrinseche*: stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, presenza di spazi accessori, ecc.; ed *estrinseche*: contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (caratteristiche e livello di manutenzione in data: 05/02/2025).

9.2 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia:
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2024;
 - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 1° semestre 2024.
 - a cura dell'Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (gennaio 2023 - settembre 2024)
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it)

OFFERTE DI VENDITA *pertinenti lo specifico segmento di mercato*

Fonte di informazione: portale immobiliare.it - consultazione febbraio 2025

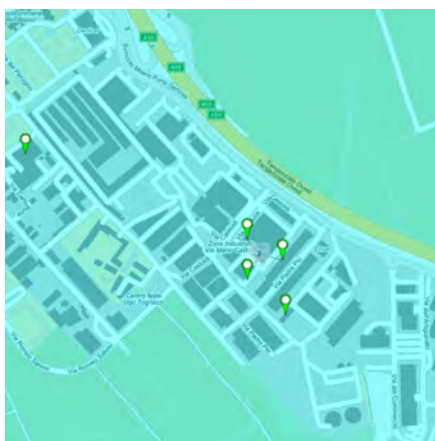
Località	tipologia	superficie mq	prezzo totale
Trezzano sn Naviglio, via Copernico 54	Ufficio ristrutturato, 6 posti auto, P1	520,00	€ 280.000,00
Trezzano sn Naviglio, via Copernico 54	Ufficio ristrutturato, 3 posti auto, P1	270,00	€ 290.000,00
Trezzano sn Naviglio, via Colombo	Ufficio ristrutturato, P2	400,00	€ 750.000,00
Trezzano sn Naviglio, via Gioberti	Ufficio, 2 posti auto, P1	170,00	€ 240.000,00

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato delle offerte di vendita per immobili simili a quello oggetto di stima sono compresi:

- vendita "uffici": €/m² 540,00 - 1800,00
- locazione "uffici": €/mese 1.000 - 3.000 (via Copernico 54, mq 600, P2)

PREZZI MEDI dei listini immobiliari e delle vendite dichiarate*pertinenti lo specifico segmento di mercato*

- Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 1° semestre 2024 - Trezzano sul Naviglio - Fascia/Zona: periferia - codice zona: D1 tipologia prevalente: abitazioni civili
Vendita - "uffici - ottimo" € /m² 1.050,00 - 1.400,00
Locazione - "uffici - ottimo" € /m²/mese 5,5 - 7,5
- Fonte di informazione: Camera di Commercio Milano "Rilevazione dei Prezzi Immobili della città Metropolitana di Milano - Provincia settore SUD OVEST" - 1° semestre 2024: uffici - periferia € /m² 1.100,00 - 1.300,00
- Fonte di informazione: a cura dell'Agenzia delle Entrate
Consultazione valori immobiliari dichiarati
(vendite dichiarate: gennaio 2023 - settembre 2024)
Trezzano sul Naviglio, via Copernico 54 - segmento immobiliare entro 1000 m
I risultati della ricerca hanno evidenziato nel segmento immobiliare n. 8 atti di vendita relativi a 10 immobili terziario/commerciale, tutti appartenenti alla categoria C/3 (laboratori). Nessuna vendita per la categoria uffici A/10.



a cura dell'Agenzia delle Entrate - vendite dichiarate: gennaio 2023 - settembre 2024

9.3 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima e del contesto di appartenenza, si considerino inoltre le caratteristiche:

Tipologia dimensionale: grande**Destinazione:** terziaria**Grado di commerciabilità degli immobili:** limitato**Localizzazione:** periferica**Accessibilità trasporti:** scarsa**Regime del suolo:** area libera**Livello di manutenzione:** normale

Nella destinazione d'uso attuale, nel segmento immobiliare di riferimento, può essere considerato per la piena proprietà di un'immobile con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, un prezzo medio unitario di mercato pari a circa **€/mq 700,00**

Descrizione	Categoria catastale	sup. comm. (m ²)	valore di mercato intero (1/1)
Ufficio con posti auto	A/10	260,00	€ 182.000,00

9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Lotto 1	
Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:	€ 182.000,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 9.100,00
Spese regolarizzazione edilizia	---
Spese condominiali	nd
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 172.900,00
Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota	
	libero: € 173.000,00

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1642 SERIE 3T

stipulato il 27/07/2022 e registrato il 23/03/2023 presso l'ufficio di DPT02 UT RIVOLI
richiedente la registrazione: [REDACTED]

relativo a: S2-LOCAZIONE immobile uso diverso da abitativo con locatore sogg. iva
DURATA DAL 01/08/2022 AL 31/07/2034

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 6.000 oltre IVA e spese condominiali

Giudizio congruità canone locazione (ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c. "canone vile")

Dalle informazioni rilevate dai listini immobiliari del segmento di mercato specifico, risulta per immobili simili, un canone di locazione annuo pari a €/anno 12.000,00:

- secondo l'attuale valutazione

canone annuo mercato pari a: €/anno 12.000,00

1/3 canone annuo mercato € 12.000/3 = €/anno 4.000,00

€/anno 6.000 > €/anno 4.000,00 (1/3 mercato)

11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'

Il frazionamento dell'immobile è sconsigliato: i servizi igienici sono collocati in posizione opposta alla zona dell'ingresso, risulterebbe oneroso realizzare un nuovo blocco di bagni in una posizione diversa da quella dei servizi esistenti.

L'esperto nominato ritiene di avere esaurito l'incarico conferito, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti dal Giudice.

Con osservanza

Data dei sopralluoghi: 05/02/2025

L'esperto nominato

Data della valutazione: 14/02/2025

Arch. Alessandra Cavallo

Data della relazione: 20/02/2025



La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia a tutte le Parti costituite.

12. ALLEGATI

1. Allegato 1 - visure storiche
2. Allegato 2 - planimetrie catastali
3. Allegato 3 - ricerca locazioni AE
4. Allegato 4 - atto provenienza 2013
5. Allegato 5 - contratto locazione
6. Allegato 6 - ispezioni ipotecarie
7. Allegato 7 - pratiche edilizie
8. Allegato 8 - fotografie

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- 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 l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

La presente relazione costituisce una stima del plausibile valore commerciale dei beni, tenendo conto della documentazione rilasciata dagli uffici pubblici interpellati dal perito.

Si allegano in proposito i documenti forniti dai vari uffici pubblici, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Si ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.), l'aggiudicatario-acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione, ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse, da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima.