

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 363/2025

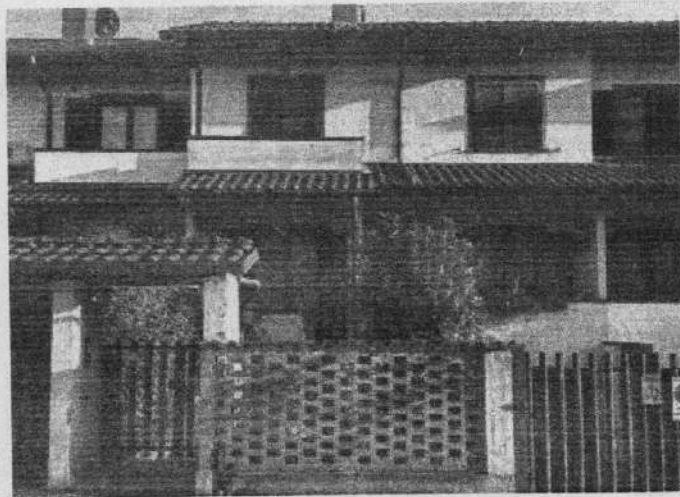
Giudice delle Esecuzioni: Dott. Roberto Angelini

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in

Assago- via Giotto da Bondone 18



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Assago – Via Giotto da Bondone 18

Categoria: A7[Villetta]

Dati Catastali: foglio 3, particella 260 sub 1,

Corpo B

Beni in Assago – Via Giotto da Bondone 18

Categoria: C6 [autorimessa]

Dati Catastali: foglio 3, particella 260 sub 2,

Stato occupativo

Occupato dalla debitrice

Contratti di locazione in essere

nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 527.000,00

LOTTO UNICO**(Quota di 1/1 Villetta a schiera con autorimessa)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A**

Trattasi di villetta a schiera posta in zona centrale di Assago (MI), all'interno del complesso immobiliare denominato "Sgarbellona" costituito da villette bifamiliari ed a schiera. Il cespite in questione è identificato all'interno del lotto di intervento "G" con accesso autonomo direttamente dalla via Giotto da Bondone ed esattamente al civico 18. L'unità si sviluppa su tre piani, di cui:

- piano seminterrato composto da garage, ampio locale cantina, ripostiglio e locale caldaia;
- piano rialzato si compone di ingresso, soggiorno-pranzo, ampia cucina e bagno con antibagno, portico
- piano primo tre camere, due bagni, un balcone.
- Sottotetto non abitabile

Completa la consistenza giardino esclusivo fronte strada e sul retro. L'unità si presenta in uno stato di conservazione mediocre, presentando in diversi punti del piano primo significative manifestazioni di condensa, e, nel bagno sempre al piano primo una evidente infiltrazione che sembrerebbe essere stata riparata.

dati identificativi: foglio 3 mappale 260 - subalterno 1

dati classamento: categoria A/7 classe 2 vani 9 superficie catastale 155 m² RC Euro 976,10

Indirizzo: VIA GIOTTO DA BONDONE n. 18 Piano S1 - T - 1

Dati derivanti da:

Coerenze

Da nord in senso orario in corpo unico: via Giotto da Bondone, proprietà di terzi, strada, proprietà di terzi a due lati

1.2. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

CORPO: B

1.3. Descrizione del bene

Trattasi di quota di 1/1 di autorimessa al piano seminterrato comunicante con l'unità principale, via Giotto da Bondone 18-Assago Piano S1

1.4. Quote e tipologia del diritto pignorato

[REDACTED]

dati classamento: categoria C/6 classe 2 superficie catastale 23 m² RC Euro 59,39

Indirizzo: VIA GIOTTO DA BONDONE n. 18 Piano S1

Dati derivanti da:

Coerenze

Box

da nord in senso orario: unità principale a tre lati, altra proprietà,

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE: VIA GIOTTO DA BONDONE, 18 - 20138 MILANO - TEL. 02 574911 - FAX 02 574912

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Assago

Fascia/zona: centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferiore;

Principali collegamenti pubblici: fermata linea MM2 Forum Assago a circa km 1,5- ingresso autostrada A7 MI-GE a circa km 1,5

Caratteristiche descrittive esterne

- Fabbricato a tre piani di cui uno seminterrato e due fuori terra, con facciate in rivestimento plastico, parapetti balconi in c.a. e tinteggiati, portoncino ingresso non blindato
- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: rivestimento plastico
- accesso: diretto da strada
- portineria: no
- condizioni generali : mediocri

2.2. Caratteristiche descrittive interne

Trattasi di villetta a schiera posta in zona centrale di Assago(MI), all'interno del complesso immobiliare denominato "Sgarbellona" costituito da villette bifamiliari ed a schiera. Il cespite in questione è identificato all'interno del lotto di intervento "G" con accesso autonomo direttamente dalla via Giotto da Bondone ed esattamente al civico 18. L'unità si sviluppa su tre piani, di cui :

- piano seminterrato composto da garage, ampio locale cantina, ripostiglio e locale caldaia;
- piano rialzato si compone di ingresso, soggiorno-pranzo, ampia cucina e bagno con antibagno, portico
- piano primo tre camere, due bagni, un balcone.
- Sottotetto non abitabile

Completa la consistenza giardino esclusivo fronte strada e sul retro. L'unità si presenta in uno stato di conservazione mediocre, presentando in diversi punti del piano primo

3.1. Detenzione del bene

Occupato dalla debitrice

Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente ha richiesto informazioni all'Agenzia delle Entrate la quale ha risposto che non vi sono registrati contratti. (all. 3):

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

4.2. Precedenti proprietari

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

Eventuali note: nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile non è in condominio trattandosi di una villetta a schiera

6.1 Spese di gestione condominiale

nessuna

Non sono rilevate problematiche strutturali

6.2 Spese di gestione condominiale

nessuna

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sì

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**7.1 Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'unità è risultata conforme

7.2 Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità è risultata conforme

7 CONSISTENZA**8 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 dallo scrivente.

| Destinazione | U.M. | Sup. convenzionale | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|---------------------------------|------|---------------------------|--------|---------------------------------|
| Villetta a schiera piano S1-T-1 | mq. | 155,0 | 100% | 155,0 |
| autorimessa | mq. | 23,0 | 50% | 11,5 |
| | | 178,0 mq. lordi | | 166,5 mq. commerciali |

Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, 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.

8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) -
2° semestre 2024 - zona B1 - Centro
che dà quotazioni da € 1.900 a € 2.300 (villini- stato conservativo normale)

Borsino Immobiliare

Periodo: 2025 Villini

Zona: Centro

Villini valore di compravendita prezzo min. 2.236 / prezzo max. 2.795 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

Quotazioni Immobiliari on line:

"...il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9)..."

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

Di tali prezzi si effettua una sintesi valutativa (reconciliation), attraverso la media aritmetica, avendo così:

$$V_m = n \text{ num1, num2, num3...} =$$

$$\text{Valore Medio} = 4.285 + 3.944 + 3.507 / 3 = \text{€/mq } 3.912$$

Ora, se applichiamo al valore medio determinato di €/mq 3.912,00 lo sconto del 5% si ha un valore medio di **€ 3.716,00 in c.t. € 3.700,00**

Tenuto conto dello stato di conservazione lo scrivente ritiene di dover applicare un abbattimento per vetustà del 10% e pertanto si ha un **valore di €/mq 3.330**

8.1 Valutazione LOTTO UNICO

| Descrizione | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo | Valore Quota 1/1 |
|------------------------------------|------------------------|------------|---------------------|------------------|
| Villetta a schiera con autorimessa | 166,5 | € 3.330,00 | € 554.445,00 | € 554.445,00 |
| | | | € 554.445,00 | |

8.2 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 UNICO | € 554.445,00 |
| • | |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : | -€ 27.722,25 |
| • | |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | € 0,00 |
| per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita | € 0,00 |
| Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO quota di 1/1 | € 526.722,75 |
| arrotondato | € 527.000,00 |
| Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni occupato | € 0,00 |



10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

libero

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Quote 1/1

CRITICITÀ DA SEGNALARE

nessuna

Il sottoscritto perito, in esecuzione dell'incarico conferitogli dal cliente, ha redatto la presente relazione di stima, che costituisce il risultato della sua attività professionale, svolta con la massima diligenza e secondo le norme tecniche di cui è in possesso.

PUBBLICAZIONE E VENDITA DI CANTIERI E IMMOBILIARI PER IL TERRITORIO DI ROMA E PROVINCIA

Milano li: 08/10/2025

