
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo del Basso Sebino Soc.Coop.**

contro: 

N° Gen. Rep. **1786/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-03-2016 ore 10:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. SERGIO ROSSETTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti: 001 - 002

Esperto alla stima: Ing. Claudio Stefanati
Codice fiscale: STFCLD57P03F205C
Partita IVA: 13016330154 - Duepi Perizie e Progetti
Studio in: Via Rucellai Bernardo 6 - 20126 Milano
Telefono: 0226000089
Fax: 0225785890
Email: steclaudio@yahoo.it
Pec: claudio.stefanati@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: piazza S. Francesco 10 - Melzo (Milano) - 20066

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento e box

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 6, particella 453, subalterno **707 (appartamento)**; foglio 6, particella 453, subalterno **715 (box)**

Bene: via Leonardo Da Vinci 10 - Gorgonzola (Milano) - 20064

Lotto: 002

Corpo: B - appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 9, particella 379, subalterno **503 (appartamento)**

2. Stato di possesso

Bene: piazza S. Francesco 10 - Melzo (Milano) - 20066

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento e box

Possesso: Occupato dal debitore

Bene: via Leonardo Da Vinci 10 - Gorgonzola (Milano) - 20064

Lotto: 002

Corpo: B - appartamento

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: piazza S. Francesco 10 - Melzo (Milano) - 20066

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento e box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: via Leonardo Da Vinci 10 - Gorgonzola (Milano) - 20064

Lotto: 002

Corpo: B - appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. **Creditori Iscritti**

Bene: piazza S. Francesco 10 - Melzo (Milano) - 20066

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento e box

Creditori Iscritti: BANCA DI MONASTIER E DEL SILE - CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP., UNIPOL BANCA S.P.A., CREDITO BERGAMASCO S.P.A., Banca di Credito Cooperativo del Basso Sebino Soc.Coop., Banco Popolare Società Cooperativa.

Bene: via Leonardo Da Vinci 10 - Gorgonzola (Milano) - 20064

Lotto: 002

Corpo: B - appartamento

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo del Basso Sebino Soc. Coop.

5. **Comproprietari**

Beni: piazza S. Francesco 10 - Melzo (Milano) - 20066

Lotti: 001

Corpo: A - appartamento e box

Comproprietari: Nessuno

Beni: via Leonardo Da Vinci 10 - Gorgonzola (Milano) - 20064

Lotti: 002

Corpo: B - appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Beni: piazza S. Francesco 10 - Melzo (Milano) - 20066

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento e box

Misure Penali: NO

Beni: via Leonardo Da Vinci 10 - Gorgonzola (Milano) - 20064

Lotto: 002

Corpo: B - appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: piazza S. Francesco 10 - Melzo (Milano) - 20066

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento e box

Continuità delle trascrizioni: SI.

Bene: via Leonardo Da Vinci 10 - Gorgonzola (Milano) - 20064

Lotto: 002

Corpo: B - appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: piazza S. Francesco 10 - Melzo (Milano) - 20066

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 320.858,00

Prezzo da occupato: € 320.858,00

Bene: via Leonardo Da Vinci 10 - Gorgonzola (Milano) - 20064

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 37.209,00

Prezzo da occupato: € 37.209,00

Beni in Melzo (Milano)
Località/Frazione
piazza S. Francesco 10

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento e box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , piazza S. Francesco 10

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **[REDACTED]** - Residenza: MELZO, VIA S. FRANCESCO 10 - Stato Civile: CO-
NIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **[REDACTED]**; c.f.: **[REDACTED]**

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni , foglio 6, particella 453, **subalterno 707**,
indirizzo VIA S. FRANCESCO, piano 1-2, comune MELZO, **categoria A/3**, classe 4, consistenza 8
VANI, superficie Totale: 158 mq; Totale escluse aree scoperte: 150 mq, rendita € 640,41

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 118,91

Confini:

- del piano primo dell'appartamento, da nord ed in senso orario: parti comuni sub 702, unità di terzi sub 706, prospetto su cortile comune sub 702, unità di terzi sub 705;
- del piano secondo dell'appartamento, da nord ed in senso orario: parti comuni sub 701, unità di terzi sub 709, prospetto su cortile comune sub 702, prospetto su piazza San Francesco.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **[REDACTED]**

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni , foglio 6, particella 453, **subalterno 715**,
indirizzo VIA S. FRANCESCO , piano S1, comune MELZO, **categoria C/6**, classe 4, consistenza 22
mq, superficie 26 mq, rendita € 99,99

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 11,63/1000

Confini: in contorno da nord ed in senso orario: muro contro terra lungo via S. Martino, corse-
lo comune, altra unità immobiliare di cui al sub 714, muro contro terra lungo P.zza San Fran-
cesco

Note sulla conformità catastale: Lo stato di fatto delle unità immobiliari corrisponde a quanto rappresentato sulle rispettive planimetrie catastali. Si evidenzia che l'immobile è ubicato in Piazza San Francesco n. 10 mentre invece l'indirizzo indicato nella visura catastale è: via S. Francesco; pertanto è consigliabile effettuare una variazione toponomastica.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili sono ubicati in zona centrale di Melzo che risulta agevolmente raggiungibile dalla viabilità esterna della cittadina e dalla strada provinciale che collega Melzo con Agrate e Monza, a circa 7 km dalla autostrada A4 Milano Venezia (casello di Agrate). Il contesto urbanistico nel quale trovano ubicazione gli immobili in oggetto è caratterizzato dalla presenza in prevalenza di fabbricati con destinazione abitativa, ma adattabili anche a destinazioni terziarie con negozi al piano terreno, edificati in varie epoche successive e con varie tipologie costruttive. L'area circostante è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi minimi indispensabili. Sviluppo della zona: non sono previsti, dagli strumenti urbanistici vigenti, varianti significative in quanto vengono confermate le destinazioni d'uso della zona. L'appartamento e il box oggetto della procedura esecutiva fanno parte di una palazzina di recente costruzione (anno 2003) di 3 piani fuori terra più un piano interrato, dotata di porticato al piano terra dove si trovano i negozi di varia tipologia commerciale, ed ubicata nella centrale piazza San Francesco in adiacenza alla omonima chiesa. L'abitazione si trova ai piani primo e secondo della scala A ed è composta al piano primo da ingresso, terrazzo con ripostiglio e scala interna che si collega direttamente con il piano secondo costituito da un ampio locale ad uso soggiorno-cucina, tre camere da letto, due disimpegni, due bagni, un locale ad uso lavatoio ed un ampio balcone a livello con ripostiglio. Il box è ubicato al piano interrato ed è raggiungibile dalla rampa comune collegata al corsello comune della palazzina.

Caratteristiche zona: centrale di buona qualità

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -. Importanti centri limitrofi: Gorgonzola, Cassina De Pecchi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: -.

Attrazioni storiche: Chiese di Sant'Alessandro e Santa Margherita e di Sant'Andrea; Palazzo Trivulzio .

Principali collegamenti pubblici: bus collegantesi con la linea 2 della Metropolitana a 500 m

Servizi offerti dalla zona: OSPEDALE SANTA MARIA DELLE STELLE 5, Via Volontari (sufficiente), CINEMA MULTISALA ARCADIA (buona), AGENZIE BANCARIE (buona), NEGOZI DI DIVERSA TIPOLOGIA MERCEOLOGICA (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE - CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 600.000; Importo capitale: € 300.000; Rogito: STIZ ADA in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE - CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 175.000; Importo capitale: € 100.000; Rogito: STIZ ADA in data 22/07/2011 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di UNIPOL BANCA S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 254.000; Importo capitale: € 234.784,35; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 497.329,41; Importo capitale: € 426.294,35; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data [REDACTED]

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo del Basso Sebino Soc. Coop. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.167,20

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Come da dichiarazione dell'Amministratore, Studio Avv. Addeo Maria Assunta, che si allega alla presente, si precisa quanto segue:

L'importo annuo delle spese condominiali per la gestione corrente periodo 01/07/2015 - 31/08/2016 è pari complessivamente ad € 1.167,20;

- Non vi sono spese insolute né dell'anno in corso né dell'anno precedente;
- Non vi sono spese straordinarie deliberate non scadute;
- Non vi sono spese straordinarie deliberate scadute;
- Non vi sono, alla data odierna, spese insolute.

Millesimi di proprietà: 118,91/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'unità immobiliare in oggetto non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili con ridotte o impedito capacità motorie, ovvero

leso nella sua quota di legittima pari a 2/9 della riunione fittizia dei beni relitti lasciati dal de cuius sommati al c.d. donatum secondo il valore dei medesimi al momento della apertura della successione del [REDACTED] - che gli altri coeredi [REDACTED] hanno riconosciuto l'esistenza della suddetta lesione nella quota di legittima del [REDACTED] e hanno riconosciuto altresì l'esistenza dei diritti successori del medesimo sig. [REDACTED] sulla quota di riserva per legge altresì che con il trascrivendo atto si sono soddisfatti tutti i reciproci diritti che potrebbero a ciascuno di essi spettare dalla successione del padre [REDACTED], di quindi rinunciare ad ogni eventuale azione di riduzione delle eventuali disposizioni lesive e di ogni altra azione ad essi spettante.”

Titolare/Proprietario: GI.VI. COSTRUZIONI S.R.L. dal 18/02/2000 al 23/07/2004 - In forza di atto di compravendita

A rogito: GUZZI PIOLA ANTONIO in data 18/02/2000 ai nn. [REDACTED] - trascritto a: MILANO 2 in data 03/03/2000 ai nn. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 23/07/2004 al 18/12/2008 - In forza di atto di compravendita

A rogito: GUZZI PIOLA ANTONIO in data 23/07/2004 ai [REDACTED] - trascritto a: MILANO 2 in data 28/07/2004 ai nn. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/12/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di compravendita

A rogito: STIZ ADA in data 18/12/2008 ai nn. [REDACTED] - trascritto a: MILANO 2 in data [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia P.E. n. 319/00

Intestazione: GI.VI. COSTRUZIONI S.R.L.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA - INTERVENTO DI PIAZZA S. FRANCESCO - REALIZZAZIONE IMMOBILE RESIDENZIALE E COMMERCIALE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/11/2001 al n. di prot. 29429/FDG/ag.

Numero pratica: P.C. in Sanatoria - P.E. n. 247/03, PROT. 26273/SM/pp., DEL 21-11-2003

Intestazione: GI.VI. COSTRUZIONI S.R.L.

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: modifiche distribuzione interna, sagoma e prospetto, ampliamento SU e S.N.R.

Rilascio in data 21/11/2003 al n. di prot. 26273/SM/pp.

Abitabilità/agibilità in data 21/12/2004 al n. di prot. 26234/SM/pp.

NOTE: La fine Lavori è stata presentata il 21-07-2004, prot. n. 15684.

Numero pratica: D.I.A. n. 231/03, prot. 26153, del 30-10-2002

Intestazione: GI.VI. COSTRUZIONI S.R.L.

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività ai sensi D.P.R. 380/2001

Per lavori: VARIANTI

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/10/2002 al n. di prot. 26153

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Note sulla conformità edilizia: In base al sopralluogo effettuato presso l'immobile si è potuto riscontrare la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile ed il disegno di progetto presentato ed autorizzato, ad eccezione della chiusura di un piccolo vano delle dimensioni di 80 cm x 70 cm circa, ed adibito a ripostiglio, posto al 2° piano ed immediatamente a destra della scala d'ingresso; la chiusura, realizzata mediante l'inserimento di una porta in legno tamponata lateralmente e superiormente con spallette di cartongesso, non inficia la regolarità edilizia e catastale dell'immobile.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	pubblicazione sul B.U.R.L. n.30 del 29.07.2009 della deliberazione di c.c. n.32 del 22.04.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Urbanistica esplicativa del Piano di Recupero di iniziativa privata S. Francesco
Estremi delle convenzioni:	Delibera di C.C. n. 64 del 26/11/2001
Obblighi derivanti:	dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio archivio del Comune di Melzo non risulta agli Atti il collaudo delle opere di cui alla Convenzione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	da 3 mq/mc a 4 mq/mc
Altezza massima ammessa:	da 1 a 2 piani fuori terra
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: -

Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: muratura a blocchi di laterizio a fori verticali coibentazione: pannelli di polistirolo ad alta densità rivestimento: intonaco di cemento condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: parte in ceramica tipo monocottura e parte in parquet incollato condizioni: ottime
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: pavimento in gres porcellanato e pareti rivestite in resina epossidica dotata di finitura lucida condizioni: ottime
Scale	posizione: interna rivestimento: parquet incollato condizioni: ottime
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: buone conformità: con dichiarazione di conformità
Antifurto	tipologia: a contatti perimetrali combinatore tel.: assente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: split system diffusori: convettori condizioni: buone conformità: con dichiarazione di conformità
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con dichiarazione di conformità

Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: con dichiarazione di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: con dichiarazione di conformità
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: con dichiarazione di conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda commerciale è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento ad uso abitazione	sup reale lorda	150,00	1,00	150,00
Balcone 2° piano	sup reale lorda	16,00	0,30	4,80
Terrazzo 1° piano	sup reale lorda	9,00	0,40	3,60
		175,00		158,40

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2015

Zona: Centrale

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 2050

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 2500

Accessori:

A – appartamento e box

.1 Box singolo posto al piano interrato composto da Box singolo ad uso autorimessa privata -
Sviluppa una superficie complessiva di 22 mq - Destinazione urbanistica: Residen-
ziale
Valore a corpo: € **29.000,00**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2004

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: AUTONOMO DOTATO DI CALDAIA MURALE

Stato impianto: FUNZIONANTE

Potenza nominale: 31 kW

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2004

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo di stima adottato: Sintetico Comparativo Parametrico. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione ai mq dell'immobile da stimare, sono stati presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona, per classi omogenee, rispetto al bene oggetto di stima. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico parametrico comparativo, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti. Per l'applicazione del metodo sopra citato (sintetico-comparativo), si è tenuto quindi conto di tutti i dati raccolti utili per la formazione del più probabile valore di mercato dei beni, quali la vetustà degli stessi, l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione e di manutenzione

8.2 Fonti di informazione:

Catasto: Ufficio del Catasto in Milano, via Manin n° 27; Conservatoria dei Registri Immobiliari: Ufficio Conservatoria in Milano, via Manin n° 27; Uffici del registro di -; Ufficio tecnico di del Comune di Melzo, in Piazza Vittorio Emanuele II n. 1;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

1) O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio;

2) BORSINO IMMOBILIARE;

3) BORSA IMMOBILIARE DI MILANO (Camera di Commercio);,

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

1) O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio: zona / Centrale/INTERO CENTRO URBANO / riferimento 1° semestre 2015: - ABITAZIONI civili, stato conservativo ottimo: VALORE MIN 2050 €/MQ - VALORE MAX 2500 €/MQ; BOX: VALORE MIN 1100 €/MQ - VALORE MAX 1300 €/MQ;

2) BORSINO IMMOBILIARE: Zona Centrale; ABITAZIONI in ottimo stato: - Quotazioni 1° Fascia 2.450 €/mq; BOX: Quotazioni 1° Fascia 1.202 €/mq, PRINCIPALI AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA

8.3 Valutazione corpi:

A - appartamento e box. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento ad uso abitazione	150,00	€ 2.200,00	€ 330.000,00
Balcone 2° piano	4,80	€ 2.200,00	€ 10.560,00
Terrazzo 1° piano	3,60	€ 2.200,00	€ 7.920,00
Valore corpo			€ 348.480,00
Valore accessori			€ 29.000,00
Valore complessivo intero			€ 377.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 377.480,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - appartamento e box	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo	158,40	€ 377.480,00	€ 377.480,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 56.622,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 320.858,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 320.858,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 320.858,00

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo del Basso Sebino Soc.Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 1.200.000; Importo capitale: € 600.000; Rogito: REBUF-FONI ANTONELLA in data 26/10/2009 ai nn. 35522/17068; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data [REDACTED]

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo del Basso Sebino Soc.Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 04/07/2013 ai nn. 63055/43175;

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Millesimi di proprietà: alla porzione immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti, spazi e parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, ivi compresa la corte comune. Non è stato nominato un amministratore; dall'atto di provenienza si evince che era in previsione una CONVENZIONE REGOLATIVA, da concordare e perfezionarsi tra i diversi proprietari delle porzioni immobiliari, tesa a disciplinare la ripartizione delle SPESE per la manutenzione e riparazione delle entità immobiliari del fabbricato che hanno un comune interesse tra le diverse porzioni immobiliari; la suddetta CONVENZIONE REGOLATIVA a tutt'oggi non è stata perfezionata.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'appartamento, posto al piano terra, risulta accessibile ai soggetti diversamente abili con ridotte o impedito capacità motorie, ovvero che utilizzano la sedia a rotelle; si evidenzia però che le dimensioni interne dell'unico bagno di cui è dotata l'unità immobiliare non consentono l'accessibilità a persone diversamente abili; il bagno non possiede nemmeno il requisito di adattabilità, intesa come accessibilità differita, cioè come possibilità nel tempo di rendere gli spazi agevolmente fruibili anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria e/o sensoriale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: 369,44 kWh/m²a

Note Indice di prestazione energetica: si allega copia conforme della Certificazione Energetica rilasciata dal Comune di Gorgonzola.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: no

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: 1) [REDACTED], proprietà per 1/2, 2) [REDACTED], proprietà per 1/2, dal 16/03/1992 al 17/04/1998 (ante ventennio) - In forza di atto di assegnazione
A rogito: LAFFRANCHI GIAN LUIGI in data 16/03/1992 ai nn. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 17/04/1998 al 14/11/2002 - In forza di atto di compravendita
A rogito: LAFFRANCHI GIAN LUIGI in data 17/04/1998 ai nn. [REDACTED] - trascritto a: MILANO 2 in data 07/05/1998 ai nn. [REDACTED]

Note: In forza di atto di compravendita per autentica Notaio Gian Luigi Laffranchi di Gorgonzola del 17-04-1998 Rep. [REDACTED] ha acquistato l'immobile oggetto della procedura esecutiva dalle sig.re [REDACTED] alle quali l'immobile pervenne ante ventennio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 14/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di compravendita

A rogito: LAFFRANCHI GIAN LUIGI in data 14/11/2002 ai nn. [REDACTED] - trascritto a: MILANO 2 in data 27/11/2002 ai nn. [REDACTED]

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 112/92 del del 28/09/1992

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Oggetto: cambio di destinazione

Rilascio in data 28/09/1992 al n. di prot. 18481

Abitabilità/agibilità in data 23/05/1994 al n. di prot.

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 22/98 del 02-04-1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA UFFICIO AD ABITAZIONE E MODIFICA BAGNO

Oggetto: cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione

Rilascio in data 02/04/1998 al n. di prot. 6513

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 148/93 del 16/12/1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L. 28/2/85 n°47)

Per lavori: OPERE IN VARIANTI ALLA C.E. N. 112/92

Rilascio in data 16/12/1993 al n. di prot. 18841

Abitabilità/agibilità in data 23/05/1994 al n. di prot.

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato attuale non corrisponde a quanto rappresentato sulle tavole di progetto di cui ai provvedimenti edilizi autorizzati per i seguenti motivi:

- è stata rimossa la parete che divideva il bagno dall'antibagno
- nel locale che prospetta sul cortiletto interno è stato realizzato un soppalco dotato di scala interna di collegamento le cui altezze interne non consentono alcuna regolarizzazione edilizia

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato di progetto

Descrizione delle opere da sanare: rimozione soppalco e ricostruzione della parete di divisione tra bagno ed antibagno compreso lo spostamento del w.c. nel bagno

ripristino dello stato di progetto: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note sulla conformità edilizia: Lo stato attuale non corrisponde a quanto rappresentato sulle tavole di progetto di cui ai provvedimenti edilizi autorizzati per i seguenti motivi:

- è stata rimossa la parete che divideva il bagno dall'antibagno
- nel locale che prospetta sul cortiletto interno è stato realizzato un soppalco dotato di scala interna di collegamento le cui altezze interne non consentono alcuna regolarizzazione edilizia.

15.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 14 DEL 05-02-2014
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	7 m - 10 m
Volume massimo ammesso:	da 3 mq/mc a 4 mq/mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220 V** condizioni: **sufficienti** conformità: **con dichiarazione di conformità**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **con dichiarazione di conformità****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie lorda commerciale è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento ad uso abitazione	sup reale lorda	39,00	1,00	39,00
Cortiletto ad uso esclusivo	sup reale lorda	12,00	0,20	2,40
		51,00		41,40

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2015

Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1600

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 1994

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: IMPIANTO AUTONOMO DOTATO DI CALDAIA MURALE

Stato impianto: FUNZIONANTE

Potenza nominale: 29,00 kW

Epoca di realizzazione/adequamento: 1994

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criterio di stima:

Metodo di stima adottato: Sintetico Comparativo Parametrico. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione ai mq dell'immobile da stimare, sono stati presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona, per classi omogenee, rispetto al bene oggetto di stima. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico parametrico comparativo, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti. Per l'applicazione del metodo sopra citato (sintetico-comparativo), si è tenuto quindi conto di tutti i dati raccolti utili per la formazione del più probabile valore di mercato dei beni, quali la vetustà degli stessi, l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione e di manutenzione

16. Fonti di informazione:

Catasto di Milano, via Manin 27; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, via Manin 27; Uffici del registro di -; Ufficio tecnico del Comune di Gorgonzola / Ufficio Urbanistica-Edilizia, Via Italia, 62; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare 1) O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio; 2) BORSINO IMMOBILIARE; 3) BORSA IMMOBILIARE DI MILANO (Camera di Commercio)

1) O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio: zona / Centrale/RESTELLI, RATTI, VERDI, ALZAIA MARTESANA / riferimento 1° semestre 2015: - Abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale: VALORE MIN 1400 €/MQ - VALORE MAX 1700 €/MQ;

2) BORSINO IMMOBILIARE: Zona Piazza Europa, Fregobaldi, Strada Statale N 11, Strada Provinciale; DA RISTRUTTURARE: Quotazioni 2° Fascia 1.202 €/mq, Quotazioni Fascia Media 1.271 €/mq, Quotazioni 1° Fascia 1.340 €/mq ; PRINCIPALI AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA

16. Valutazione corpi:

B - appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento ad uso abitazione	39,00	€ 1.100,00	€ 42.900,00
Cortiletto ad uso esclusivo	2,40	€ 1.100,00	€ 2.640,00
Valore corpo			€ 45.540,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.540,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.540,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B - appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	41,40	€ 45.540,00	€ 45.540,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 6.831,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 37.209,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 37.209,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 37.209,00

16. Regime fiscale della vendita

€ 24.402,42

Allegati

- Allegato n° 1: cartografia;
- Allegato n° 2: atti di provenienza;
- Allegato n° 3: planimetrie catastali, visure storiche catastali ed estratti di mappa
- Allegato n° 4: ispezioni ipotecarie e *Nota di Trascrizione del 28/09/2016 n. 107268/67768 per rettifica quota di legittima*
- Allegato n° 5: copia provvedimenti edilizi autorizzati con estratti degli elaborati di progetto
- Allegato n° 6: estratto pendenze condominiali
- Allegato n° 7: contratto locativo fornito dall'Agenzia delle Entrate
- Allegato n° 8: certificato contestuale residenza e stato di famiglia dei debitori
- Allegato n° 9: dichiarazioni conformità impianti
- Allegato n° 10: certificazioni energetiche
- Allegato n° 11: documentazione fotografica

Data generazione:
20-10-2016

L'Esperto alla stima
Ing. Claudio Stefanati

PHYSICS 439
STATISTICAL MECHANICS

1998

1

1

1

1

1

1

1