
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UniCredit S.p.A.**

contro: ~~XXXXXXXXXXXX~~

N° Gen. Rep. **2743/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-11-2018 ore 10:10

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Monica Correggi
Codice fiscale: CRRMNC64D69F205K
Partita IVA: 11272180156
Studio in: Via Delle Forze Armate 391 - 20152 Milano
Telefono: 024568089
Fax: 024568089
Email: m.correggi@tiscali.it
Pec: correggi.7684@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Montenero n. 15 - Vittuone (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 5, particella 371, subalterno 712

2. Stato di possesso

Bene: Via Montenero n. 15 - Vittuone (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Montenero n. 15 - Vittuone (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Montenero n. 15 - Vittuone (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: UniCredit Banca S.p.A., Esatri Esazione Tributi S.p.A., Di Lorenzo Luciano e Cademartori Maria Margherita.

5. Comproprietari

Beni: Via Montenero n. 15 - Vittuone (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Montenero n. 15 - Vittuone (Milano)

Lotto: 001



Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Montenero n. 15 - Vittuone (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

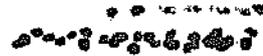
8. Prezzo

Bene: Via Montenero n. 15 - Vittuone (Milano)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 42.000,00

Prezzo da occupato: € 34.000,00



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Via Montenero è posta in zona centrale del Comune di Vittuone, compresa tra Via Magenta e Via Volontari della Libertà, completamente urbanizzata, caratterizzata da insediamenti residenziali, distante circa 500 metri dal centro del paese dove sono posti i servizi primari e secondari; facilmente raggiungibile dalle arterie primarie (Strada Statale n. 11) e discretamente servita dai mezzi di comunicazione pubblici urbani e dalla linea del passante ferroviario S6 la cui stazione di "Vittuone- Arluno" dista circa 1 chilometro.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: Parco della Resistenza in Via Zara.

Attrazioni storiche: ---

Principali collegamenti pubblici: linea S6 del passante ferroviario (Novara-Milano P.ta Garibaldi- Treviglio) fermata "Vittuone- Arluno" a circa 1 chilometro.

Servizi offerti dalla zona: Scuola media, scuola superiore, supermercato in prossimità del Q.re Leonardo Da Vinci, negozi al dettaglio, agenzie bancarie, uffici postali nel raggio di 1-2 chilometri.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore.

Note: in sede di sopralluogo, in data 20 Luglio 2018, l'appartamento risultava utilizzato quale prima abitazione dal debitore.

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione, relativi al cespite immobiliare oggetto di pignoramento, in cui il debitore esecutato figuri come dante causa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di UniCredit Banca S.p.A. con sede in Bologna C.F.: 12931320159 e contro ~~FRANCESCO ANTONIO~~ nato a ~~FRANCESCO~~ il ~~12/01/1964~~ C.F.: ~~FRANCESCO~~; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 154.000,00; Importo capitale: € 77.000,00; A rogito di Dott. Cimmino Antonio Notaio in Desio in data 04/03/2003 rep. n. 52284; Iscritta a Pavia in data **13/03/2003** ai nn. **5775/987**.

Nota: UniCredit Banca S.p.A. ha eletto domicilio ipotecario in Milano Viale Molise n. 51. Ipoteca iscritta sull'unità immobiliare distinta in Catasto al fg. 5 mapp. 371 sub. 712.



- Ipoteca legale attiva: A favore di Esatri esazione tributi S.p.A. con sede in Milano (MI) C.F.: 09816500152 e contro ~~Sara Anna~~ nato a ~~Montebelluna~~ il ~~07/04/1964~~ C.F.: ~~5520040152935~~; Derivante da: a norma Art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602; Importo ipoteca: € 4.390,54; Importo capitale: € 2.195,27; A rogito Esatri esazione tributi S.p.A. in data 10/06/2005 rep. n. 12413/68; Iscritta a Pavia in data 27/06/2005 ai nn. 12829/3464.
Nota: Esatri esazione tributi S.p.A. ha eletto domicilio ipotecario in Pavia Viale Campari n. 37. Ipoteca iscritta sull'unità immobiliare distinta in Catasto al fg. 5 mapp. 371 sub. 712.

- Ipoteca giudiziale attiva: A favore di Di Lorenzo Luciano Bruno nato a Teor (UD) il 05/01/1943 C.F.: DLRLNB43A05L101R e Cademartori Maria Margherita nata a Trezano (BS) il 02/10/1951 C.F.: CDMMMR51R42L380B e contro ~~Antonio~~ nato a ~~Castelli~~ il ~~02/07/1964~~ C.F.: ~~FRUUDR0202935~~; Derivante da: sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 14.195,31; Importo capitale: € 10.400,00; A rogito Tribunale di Milano in data 18/11/2009 rep. n. 13913/2009; Iscritta a Pavia in data 22/04/2010 ai nn. 7590/1707.
Nota: Di Lorenzo Luciano Bruno e Cademartori Maria Margherita hanno eletto domicilio ipotecario in Settimo Milanese Via Alfieri n. 18. Ipoteca iscritta sull'unità immobiliare distinta in Catasto al fg. 5 mapp. 371 sub. 712.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UniCredit S.p.A. con sede in Roma (RM) C.F.: 00348170101 e contro ~~Sara Anna~~ nato a ~~Montebelluna~~ il ~~07/04/1964~~ C.F.: ~~5520040152935~~; Derivante da: atto di precetto notificato il 06/12/2012; A rogito di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano in data 24/11/2017 rep. n. 46732; trascritto a Pavia in data 29/12/2017 ai nn. 21996/14157; pignoramento trascritto per l'importo di € 14.463,55 oltre spese ed interessi successivi.

Nota: con atto 19.10.2010 rep. n. 19430/6755 Notaio A. Ganelli di Torino la società UniCredit Banca S.p.A. (concessionaria del mutuo fondiario ipotecario) è stata fusa per incorporazione nella società UniCredit S.p.A..

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche effettuate per trascrizioni ed iscrizioni sul bene pignorato, sul nominativo del debitore e dei precedenti proprietari nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento fino al 3/10/2018, non risultano ulteriori ipoteche e/o pignoramenti gravanti sui beni pignorati oltre a quelli sopra elencati. Si allegano alla perizia le ispezioni ipotecarie.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

In sede di sopralluogo il debitore ha riferito che non è istituito il Condominio. Le spese che vengono suddivise tra i comproprietari dello stabile riguardano la fornitura dell'acqua.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: ///.

Millesimi di proprietà: non deducibili dai documenti reperiti (atto di provenienza).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'appartamento risulta accessibile da soggetti diversamente abili in quanto posto al piano terreno con quota del pavimento allo stesso livello



del cortile da cui si ha accesso.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non comunicati.

Attestazione Prestazione Energetica: Nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non risulta registrato, per l'appartamento pignorato, alcun Certificato Energetico.

Indice di prestazione energetica: ///.

Note Indice di prestazione energetica: ---.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non risultano.

Avvertenze ulteriori: Non comunicati in sede di sopralluogo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ~~Silvano Alfano~~ dal 04/03/2003 ad oggi (**attuale proprietario**). In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Antonio Cimmino Notaio in Desio, in data 04/03/2003, rep. n. 52283/7256; registrato a Desio il 17/03/2003 al n. 666 Serie 1 V; trascritto a Pavia, in data 13/03/2003, ai nn. 5774/2822.

Note: con quest'atto Siciliano Vanda Giovanna vende a ~~Silvano Alfano~~ la piena proprietà dell'appartamento al piano terra in Comune di Vittuone Via Montenero civico n. 15, composto da un locale oltre servizi, distinto in Catasto al fg. 5 mapp. 371 sub. 712. Prezzo di compravendita pari a € 23.000,00.

Titolare/Proprietario: Siciliano Vanda Giovanna **proprietaria** dal 15/07/2002 al 04/03/2003. In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Sergio Todisco Notaio in Milano, in data 15/07/2002, rep. n. 156243/31766; registrato a Milano 5, atti pubblici, in data 22/07/2002, al n. 3649 serie 1V; trascritto a Pavia, in data 23/07/2002, ai nn. 14125/9897.

Note: l'atto trasferisce la piena proprietà dell'unità immobiliare distinta nel Catasto del Comune di Vittuone al fg. 5 mapp. 371 sub. 708. Con denuncia di variazione prot. n. 245179, presentata in data 21/02/2003 per divisione, l'unità al sub. 708 viene soppressa e vengono costituite le unità ai subalterni 712, oggetto di pignoramento, e 713 (ripostiglio con accesso dal cortile comune).

Titolare/Proprietario: Cesana Graziella e Panceri Alessandra **proprietarie** dal 19/11/1997 al 15/07/2002. In forza di denuncia di successione del signor Panceri Ermanno nato a Vittuone (MI) il 30/09/1934 e deceduto il 19/11/1997, registrata all'Ufficio del Registro di Magenta in data 18/05/1998 al n. 58/461 e trascritta a Pavia il 13/10/1998 ai nn. 12514/8837. Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte di Panceri Ermanno:

- in data 20/09/2005 ai nn. 21223/11520 a rogito Notaio Sergio Todisco rep. n. 156242/31765 del 15/07/2002, trascritta sulle unità immobiliari distinte nel Catasto del Comune di Vittuone al fg. 5 mapp. 371 sub. 709 al p. 1° e sub. 701 p. T;
- in data 20/09/2005 ai nn. 21224/11521 a rogito Notaio Sergio Todisco rep. n. 156243/31766 del 15/07/2002, trascritta sull'unità immobiliare distinta nel Catasto del Comune di Vittuone al fg. 5 mapp. 371 sub. 708; unità dalla quale viene costituita l'unità al sub. 712 oggetto di pignoramento.

Titolare/Proprietario: Panceri Ermanno **proprietario** dal 21/02/1997 al 19/11/1997. In forza di atto di permuta a rogito Dott. Giulia Andreoni Notaio in Magenta, in data 21/02/1997, rep. n. 15232/1801; trascritto a Pavia, in data 20/03/1997, ai nn. 3424/2472. Si allega la nota di trascrizione dell'atto di permuta.

Note: con il suddetto atto i vani di cui ai subalterni 704 e 706 del mapp. 371 foglio 5, costituenti nell'insieme un unico appartamento, diventano di esclusiva proprietà di Panceri Ermanno. Successivamente, con denuncia di variazione per fusione del 24/06/1997 n. 313580.1/1997, le unità ai subalterni 704 e 706 sono state fuse nell'unità al subalterno 708.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **14/1965**

Intestazione: Panceri Ermanno e Agnese

Tipo pratica: Nulla Osta

Per lavori: costruzione di una casa di civile abitazione.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione: ///

Rilascio in data 23/04/1965 al n. di prot. ///.

Abitabilità/agibilità: 27/01/1966.

Numero pratica: **65/47**

Intestazione: Panceri Agnese

Tipo pratica: condono edilizio (Legge n. 47/1985)

Per lavori: cambio di destinazione d'uso da locale sgombero ad abitazione a piano terreno e varianti esterni in un fabbricato.

Oggetto: cambio d'uso e varianti esterne.

Presentazione: 29/03/1986

Rilascio in data 1/06/1987 al n. di prot. 2.577/86

Abitabilità/agibilità: non risulta.

Numero pratica: **74/02**

Intestazione: Siciliano Vanda Giovanna

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (ai sensi dell'art. 4 L. n. 493 del 04/12/1993 e s.m.i.)

Per lavori: formazione nuovo servizio igienico, formazione due vani ripostiglio di cui uno accessibile dal cortile ed uno dall'interno dell'abitazione, installazione nuova canna fumaria e posizionamento sulla recinzione di nuovo contatore gas.

Oggetto: manutenzione straordinaria.

Presentazione in data 27/11/2002 al n. di prot. 15841. Dichiarazione di ultimazione lavori e certificato di collaudi del 16/09/2005 prot. n. 11618

Abitabilità/agibilità: non risulta.

Nota: il titolo di provenienza (atto 4.03.2003 rep. n. 52283/7256 Notaio Cimmino) indica erroneamente che l'unità immobiliare è stata oggetto di opere in forza di Concessione Edilizia in sanatoria n. 66/47 del 16.06.1987. La sottoscritta in sede di visura atti ha verificato che la suddetta pratica si riferisce all'appartamento adiacente a quello pignorato.

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato dei luoghi, visionato in sede di sopralluogo in data 20.07.2018, corrisponde con quanto rappresentato sui disegni di progetto allegati alla DIA n. 74/2002 fatto salvo per:

- la formazione di un angolo cottura nel locale soggiorno-camera;
- l'utilizzo a camera del locale assentito come "cucina" (superficie utile del locale di 8 mq inferiore ai 9 mq richiesti dal Regolamento d'igiene vigente per la camera singola);
- la trasformazione della porta finestra del locale assentito come "cucina" in finestra mediante costruzione di tamponamento;
- l'assenza del tavolato con porta a delimitazione del disimpegno tra servizio igienico ed il locale assentito come "cucina".

Regularizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in parziale sanatoria con opere di ripristino funzionali alla formazione del disimpegno del bagno, al ripristino del locale assentito come cucina (formazione degli impianti, dei rivestimenti delle pareti) ed allo smontaggio e chiusura degli impianti nel lo-



cale soggiorno.

Opere da sanare: realizzazione di una finestra nel locale assentito come "cucina" al posto della portafinestra come rappresentata sulla tavola di progetto allegata alla DIA del 27.11.2002.

Descrizione delle opere da ripristinare: disimpegno del servizio igienico ed impianti nel locale cucina.

Costi:

onorario presentazione pratica edilizia: € 1.900,00

sanzione: 1.000,00 €

stima costi opere di adeguamento: € 3.000,00

Oneri Totali: € 5.900,00

Note: Calcolo onorario professionale per la presentazione della pratica edilizia: € 1.500,00 + 4% Contributo Cassa previdenziale + 22% IVA = € 1.903,20 = € 1.900,00 in Circa tonda

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 4 del 28/01/2011
Zona omogenea:	b1.1a - Ambiti a struttura consolidata a destinazione residenziale (Art. 8.1 delle N.T.A.).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO.
Residua potenzialità edificatoria:	NO.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI.

Note sulla conformità: nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

Appartamento di un locale più servizi ad uso abitazione al piano terra con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui è parte ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Più precisamente l'unità, avente doppio affaccio a nord ed a sud, è così autorizzata: soggiorno/camera, disimpegno, cucina, servizio igienico e ripostiglio.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Sarcina Andrea- Piena proprietà

Cod. Fiscale: SRCNDR64D17B915V - Residenza: Via Montenero n. 15 in Vittuone dal 2.01.2001 - Stato Civile: celibe.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **46,00** (superficie ragguagliata).

E' posto al piano: terra.

L'appartamento è stato edificato nel 1965 e ristrutturato nel: 2016 (servizio igienico), ha un'altezza utile interna di circa m. 2,44.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0.



Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare riversa in generale in discreto stato d'uso e conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde inclinate materiale: manto di copertura in tegole in laterizio condizioni: non verificabili
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura di laterizio condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: discrete
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale parte in legno verniciato con vetri semplici (bagno e "cucina") e parte in profilati di alluminio con vetrocamera ("soggiorno") protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a soffietto materiale: plastica condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: laterizio coibentazione: non presente rivestimento: parte (zoccolo) in pietra e parte in intonaco al civile tinteggiato condizioni: sufficienti, fatto salvo per le murature di tamponamento del piano terreno, ove sono presenti efflorescenze negli intonaci per presenza di umidità di risalita.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: discrete
Porta di ingresso	tipologia: anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone.
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: funzionanti conformità: non recuperata
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non recuperata.
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: non nota condizioni: non rilevabili conformità: non recuperata
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: in plastica condizioni: buone conformità: non recuperata Nota: il bagno è dotato di lavandino, doccia, water, bidet. L'attacco della lavatrice è nel ripostiglio. I sanitari sono di produzione corrente.
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non verificabili diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: non verificabili conformità: non recuperata.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata sul disegno di progetto allegato alla DIA n. 74/2002, verificato con alcune misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, in base alla Norma UNI 10750 ed al D.P.R. n. 138/1998, considerando l'intera superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva dei tavolati divisorii, i muri perimetrali misurati al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm ed i muri di divisione



misurati al 50% (murature confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliari), il 30% dei balconi e delle terrazze comunicanti con i vani principali ed il 25% della cantina.

Conteggio:

Appartamento: 46 mq x 1 = 46 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	46,00	1,00	46,00
		46,00		46,00

Criteria 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° - 2018

Zona: Vittuone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

Accessori: nessuno.

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1999/2003

Impianto sottotraccia, con quadro generale ed interruttore magnetotermico.

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

Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto autonomo con caldaia posta nel ripostiglio, tubazioni "a vista" e caloriferi in ghisa.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensore condominiale.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

Impianti apparentemente a norma, da verificare; non sono state consegnate in sede di sopralluogo le relative certificazioni di conformità.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa monoparametrica

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia;
- Uffici del registro Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 4;
- Ufficio tecnico Comune di Vittuone;
- Servizio Demografico Comune di Vittuone.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2018 - Semestre 1 - Comune Vittuone - Fascia Centrale/Centro Urbano:

- abitazioni civili in ottimo stato conservativo: da 1.300,00 €/mq a 1.700,00 €/mq;
- abitazioni civili in normale stato conservativo: da 900,00 €/mq a 1.300,00 €/mq.

Listino "Borsino Immobiliare.it" Comune di Novate Milanese – Zona Piazza della Chiesa (centro):

- abitazioni civili in fascia media, in buono stato: 1.044,00 €/mq;
- ville e villini in fascia media in buono stato: 1.225,00 €/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): su Internet sono pubblicate offerte di vendita di appartamenti in zona in normale stato conservativo, proposti in vendita dai 1.200,00 a 1.400,00 €/mq; prezzo da decurtare in funzione dello sconto ottenibile in una trattativa tra-offerente ed acquirente.

Considerando il taglio, l'altezza interna, lo stato di conservazione dell'appartamento e la posizione al piano terreno, la sottoscritta ritiene congruo assegnare al bene un valore unitario pari a €/mq 1.100,00

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	46,00	€ 1.100,00	€ 50.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 50.600,00
Valore corpo			€ 50.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	46,00	€ 50.600,00	€ 50.600,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%)	€ 2.530,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: (€ 0,00 x 2)	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.900,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Unità non divisibile essendo di consistenza contenuta e dotata di un unico ingresso dal cortile comune.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 42.170,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 42.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 34.000,00

Data generazione:
22-10-2018

L'Esperto alla stima
Arch. **Monica Correggi**

Allegati:

- Allegato 1: n. 10 fotografie relative al sopralluogo del 20.07.2018.
- Allegato 2: cartografia:
 - stralcio cartografia di zona;
 - stralcio foto aerea.
- Allegato 3: documenti catastali:
 - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati del 19.07.2018 dell'unità immobiliare pignorata al fg. 5 mapp. 371 sub. 712;
 - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati del 4.10.2018 dell'unità immobiliare al fg. 5 mapp. 371 sub. 708 che ha generato l'unità pignorata;
 - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati del 22.10.2018 delle unità immobiliari al fg. 5 mapp. 371 subb. 704 e 706 che hanno generato l'unità pignorata;
 - scheda catastale dell'unità immobiliare pignorata presentata in data 21.02.2003 prot. n. 245179.
- Allegato 4: titolo di provenienza:
 - atto di compravendita in data 4.03.2003 rep. n. 52283/7256 a rogito Dott. Antonio Cimmino Notaio in Desio.
- Allegato 5: certificati anagrafe:
 - Richiesta di certificati anagrafici presentata via email all'Ufficio anagrafe del Comune di Vittuone in data 11.04.2018 e 16.10.2018;
 - Certificato di stato di famiglia residenza del debitore esecutato rilasciato dal Comune di Vittuone in data 20.07.2018;
 - Certificato di stato libero del debitore esecutato rilasciato dal Comune di Vittuone in data 18.10.2018.
- Allegato 6: documenti per verifica locazioni:
 - Richiesta presentata via email all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 1 in data 11.04.2018 per veri-



fica registrazione contratti di affitto per l'unità immobiliare pignorata;

- email di risposta dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Milano 4 del 23.04.2018 con allegata lettera rilasciata dal Direttore dell'Ufficio in pari data prot. n. 91836.
- Allegato 7: documenti per verifica ipotecaria:
 - ispezione ipotecaria ordinaria per trascrizioni ed iscrizioni sul bene pignorato dall'1.09.1987 al 03.10.2018;
 - ispezione ipotecaria ordinaria per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo del debitore executato dall'1.01.1987 al 03.10.2018;
 - nota di iscrizione del 13.03.2003 ai nn. 5775/987;
 - nota di iscrizione del 27.06.2005 ai nn. 12829/3464;
 - nota di iscrizione del 22.04.2010 ai nn. 7590/1707;
 - n. 3 ispezioni ipotecarie ordinarie per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo dei precedenti proprietari (Panceri Alessandra, Cesana Graziella e Siciliano Vanda) dall'1.01.1987 al 03.10.2018;
 - n. 2 note di trascrizione del 20.09.2005 ai nn. 21224/11521 e nn. 21223/11520 (accettazione di eredità);
 - nota di trascrizione del 20/03/1997 ai nn. 3424/2472 (titolo di provenienza ante ventennio).
- Allegato 8: documenti per verifica regolarità edilizia ed urbanistica:
 - Richiesta di accesso agli atti presentata via email in data 26.04.18;
 - Nulla Osta n. 14/1965 del 25/02/1965.
 - Nulla Osta all'abitabilità del 27/01/1966.
 - Concessione Edilizia in sanatoria n. 65/47 del 16.06.1987 con domanda di condono completa di n. 2 tavole grafiche.
 - Dichiarazione di Inizio Attività n. 74/02 presentata in data 27.11.2002 prot. n. 15841 completa di tavola di progetto e dichiarazione di fine lavori del 16.09.2005 prot. n. 11618;
 - Estratto P.G.T. e stralcio N.T.A..
- Allegato 9: attestazione invii perizia.

