
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI VICENZA S.P.A.**
Condominio Pitagora Parabiago

contro:

N° Gen. Rep. **2441/2012 + 3062/2012**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-9-2016 ore 9:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simonetta SCIRPO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Beni ubicati nel Comune di PARABIAGO (MI)

Via Pitagora, 7 – Scala D:

LOTTO UNICO

Appartamento posto al piano 1° con annessa cantina al piano seminter-rato.

Esperto alla stima: Dott. Arch. Vincenza Nardone
Codice fiscale: NRDVCN65A61F839C
Partita IVA: 05665230966
Studio in: Via della Spiga 32 - 20121 Milano
Telefono: 333 26 39 221
Fax: -----
Email: vincenza.nardone@libero.it
Pec: nardone.6814@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pitagora - Ravello - Parabiago (Milano) - 20015

Lotto: UNICO

Corpo: Appartamento al piano primo della scala D, distinto con l'interno 28 con annesso vano di cantina.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 15, particella 154, subalterno 12

2. Stato di possesso

Bene: Via Pitagora - Ravello - Parabiago (Milano) - 20015

Lotto: UNICO

Corpo: Appartamento al piano primo della scala D, distinto con l'interno 28 con annesso vano di cantina.

Possesso: LIBERO da contratti d'affitto ed apparentemente occupato dal debitore.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pitagora - Ravello - Parabiago (Milano) - 20015

Lotto: UNICO

Corpo: Appartamento al piano primo della scala D, distinto con l'interno 28 con annesso vano di cantina.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pitagora - Ravello - Parabiago (Milano) - 20015

Lotto: UNICO

Corpo: Appartamento al piano primo della scala D, distinto con l'interno 28 con annesso vano di cantina.

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP. P.A. con sede in Vicenza C.F.: 00204010243;

5. Comproprietari

Beni: Via Pitagora - Ravello - Parabiago (Milano) - 20015

Lotti: UNICO

Corpo: Appartamento al piano primo della scala D, distinto con l'interno 28 con annesso vano di cantina.

Comproprietari: Non ne risultano.

6. Misure Penali

Beni: Via Pitagora - Ravello - Parabiago (Milano) - 20015

Lotto: UNICO

Corpo: Appartamento al piano primo della scala D, distinto con l'interno 28 con annesso vano di cantina.

Misure Penali: dal certificato notarile né dagli aggiornamenti non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pitagora - Ravello - Parabiago (Milano) - 20015

Lotto: UNICO

Corpo: Appartamento al piano primo della scala D, distinto con l'interno 28 con annesso vano di cantina.

Continuità delle trascrizioni: nel certificato notarile a suo tempo depositato si osserva la mancata trascrizione dell'accettazione dell'eredità contro la sig.ra Piemonte Evelina, dante causa della dante causa al debitore esecutato (pg. 12 penultimo cpv degli allegati). Si richiama sul punto anche l'istanza depositata dalla scrivente in data 3-7-16. Inoltre viene osservato dal notaio che occorre verificare la corretta presentazione della denuncia di successione della detta sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ in base alle risultanze dell'estratto di atto di matrimonio (pag. 15 ultimo cpv degli allegati).

8. Prezzo

Bene: Via Pitagora - Ravello - Parabiago (Milano) - 20015

Lotto: UNICO

Prezzo proposto da libero: € 62.180,00.=

Prezzo proposto da occupato: € 43.526,00.=

Beni in **Parabiago (Milano)**
Località/Frazione **Ravello**
Via Pitagora, 7

Lotto: UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al piano 1° della scala D, distinto con l'interno 28 con annesso vano di cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Ravello, Via Pitagora, 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ~~XXXXXXXXXX~~ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~ - Residenza: IRREPERIBILE - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Ved. note più sotto - Data Matrimonio: Ved. note più sotto

Ulteriori Informazioni sul debitore: Al momento dell'acquisto del bene in esame – 28-4-2006 - il debitore esecutato ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni secondo la propria legge nazionale.

Si fa presente che le generalità complete del debitore risultano: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXX~~ (pag. 86 degli allegati).

Eventuali comproprietari:

Non ne risultano.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ~~XXXXXX~~ nato in EGITTO il 10/02/1961 – C.F.: ~~XXXXXXXXXX~~ - Pro-

prieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni;

DESCRIZIONE:

Appartamento posto al piano primo composto da due locali oltre servizi, con annessa cantina al piano seminterrato, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Parabiago** come segue: **Foglio 15, Mappale 154, Subalterno 12**, VIA PITAGORA n. 7 piano: 1-S1 interno: 28 scala: C;, cat. A/3, Classe 1, Vani 3,5, Superficie Catastale Totale: 58 mq. Totale escluse aree scoperte 57 mq., Rendita Euro 155,45 - classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento: vano scala comune, pro-

prietà di terzi, cortile comune sui restanti lati;

Coerenze da Nord in senso orario della cantina: proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi, enti comuni.

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/04/2007 protocollo n. MI0379517 in atti dal 24/04/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33420.1/2007);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/04/2006 protocollo n. MIO262392 in atti dal 24/04/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.27149.1/2006);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Note sulla conformità catastale:

Lo stato dei luoghi rilevato è coerente con quanto rappresentato sulla planimetria catastale in atti (**allegato e**) a pag. 35) tuttavia si rileva che una parte del disimpegno è stata ribassata con un controsoffitto in assito di legno per cui ha un'altezza netta interna pari a circa ml.2,20 anziché ml. 2,83 ca come nel resto dell'abitazione. Inoltre l'altezza netta interna non è appunto ml.3,00 ma 2,83 ca. Lo stesso dicasi per l'altezza netta interna della cantina che è pari a ml. 2,28 ca e non 2,40.

Il lato maggiore della cantina, pari a circa ml. 4,06 è rappresentato scalimetricamente largo ml. 3,70 ca.

Sulla scorta di quanto sopra detto ne consegue che sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e le planimetrie non sono del tutto conformi allo stato di fatto.

Sarà a totale carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni la presentazione della variazione catastale i cui costi approssimativi ed al netto degli oneri sono elencati in calce alla perizia.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili in oggetto sono ubicati a Parabiago, in via Pitagora, 7.

INFORMAZIONI GENERALI SUL COMUNE DI PARABIAGO

Parabiago (Parabiagh in dialetto milanese, Parablacum in latino) è un comune di 28.005 abitanti della provincia di Milano, situato a circa 14 km a nord-ovest dal capoluogo lombardo, sull'asse del Sempione.

Il capoluogo comunale sorge tra il fiume Olona, il canale Villoresi, la Statale del Sempione e la ferrovia Treviglio-Milano-Gallarate. È soprannominata La Città della Calzatura, a causa del sorgere di numerose industrie calzaturiere sul suo territorio, e della sua affermazione tra gli anni '70 e '90, assieme a Vigevano, di "principale polo calzaturiero a livelli internazionali nel nord Italia". Grazie al D.P.R. 27 novembre 1985 è insignita del titolo di città. Il territorio ha una superficie di 14,17 km² ed è distribuito su un suolo che ha un'altitudine compresa tra i 166 m ed i 189 m s.l.m., con un'ambientazione tipica dell'alta Val Padana. Vi scorrono il fiume Olona ed il canale Villoresi. All'interno del suo territorio vi si trovano plurimi monumenti, soprattutto di tipo ecclesiastico, tra cui sono degni di menzione: - La Chiesa Prepositurale intitolata ai Santi Gervasio e Protasio, patroni, per la facciata in stile neoclassico progettata dall'illustre architetto Giuseppe Piermarini; - La

Prima e la Seconda Bottega dell'intarsiatore Giuseppe Maggiolini, che è stato il principale ebanista di corrente tardo-barocca e soprattutto neoclassica, situate nella piazza centrale, ai lati opposti l'una dall'altra; - Villa Maggi-Corvini, è un edificio storico di Parabiago, situato all'inizio dell'attuale via Santa Maria, una delle quattro vie storiche del centro cittadino. Dietro all'edificio si apre il parco Corvini, attualmente parco comunale aperto al pubblico. Raro se non unico edificio tardo-rinascimentale in Parabiago, l'origine della costruzione dovrebbe risalire probabilmente al XVI secolo. Venne ristrutturato durante la fine degli anni novanta, conservando l'ingresso principale con la cancellata in ferro battuto, il porticato ed il cortile interno con il pozzetto (scomparso "misteriosamente" agli inizi del XXI secolo); il parco retrostante era un tempo abbellito da statuette, ospitava partite di caccia alla lepre e banchetti signorili. All'interno del suo territorio vi si trovano altresì boschi e prati nei pressi delle frazioni di Ravello, Villastanza e Villapia, fanno parte del Parco Agricolo Sovracomunale del Roccolo. Istituito nel 1991 tra i Comuni di Parabiago, Busto Garolfo, Casorezzo, Arluno, Canegrate e Nerviano (dal 1997), riconosciuto tale nel 1994 dalla Regione Lombardia, si estende per circa 15.000.000 di m2, ed è atto alla difesa di fauna, flora e attività agricole locali. Viene caratterizzato dalla presenza di specie arboree autoctone (quercia, ciliegio, pino silvestre) ed altre specie introdotte dall'uomo (robinia, castagno, quercia rossa, prunus serotina). Attualmente è in progetto una sua estensione fino al Bosco WWF di Vanzago.

INFRASTRUTTURE E TRASPORTI

I caselli autostradali più prossimi alla cittadina sono quelli di Origgio (o Legnano) per l'Autostrada dei laghi, e di Arluno per la Serenissima. La cittadina è inoltre collegata con i comuni limitrofi e con Milano tramite una rete locale di autobus di linea. La stazione di Parabiago è situata sulla relazione ferroviaria Rho-Gallarate della Domodossola-Milano. È fermata della Linea S5 Gallarate-Milano-Pioltello del Servizio ferroviario suburbano di Milano.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Milano dista Km..

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Roccolo.

Attrazioni storiche: Centro storico cittadino.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria a meno di 1Km.

Servizi offerti dalla zona: Stazione Ferroviaria a meno di 1chilometro

3. STATO DI POSSESSO:

Apparentemente occupato dal debitore e famiglia. Non risultano contratti d'affitto registrati (ved. allegato h) a pag. 47).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: ved. allegato a) .

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Dal certificato notarile non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Non è possibile riferire in quanto il debitore esecutato è straniero.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Dal certificato notarile non ne risultano trascritti nel ventennio in esame.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dal certificato notarile non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: ved. [allegato a\)](#) a pag. 1

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Iscrizione ipoteca volontaria in data 9-5-2006 ai nn. 70136/16193, a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP. P.A. con sede in Vicenza C.F.: 00204010243 – contro il sig. XXXXX nato in Egitto il 10-2-1961 – C.F.: ~~XXXX XXXXX XXXXX~~ – in forza di atto a rogito dott. Adolfo Brighina Notaio in Varese in data 28-4-2006 rep. 32042/12857 a garanzia del complessivo importo di Euro 270.000,00.= di cui Euro 135.000,00.= per capitale.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Trascrizione pignoramento in data 27-6-2012 ai nn. 65234/44449, a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP. P.A. con sede in Vicenza C.F.: 00204010243 – contro il sig. XXXXX, nato in Egitto il 10-2-1961 – C.F.: ~~XXXXXXXXXXXX~~ – in base ad atto giudiziario notificato dal Tribunale di Milano – C.F.: 80151430156 - in data 15-5-2012, rep. n. 1532, per l'importo di Euro 149.702,71.= oltre a successivi interessi e spese.

Trascrizione pignoramento in data 2-11-2012 ai nn. 108424/73312, a favore di CONDOMINIO PITAGORA con sede in Parabiago - C.F.: 92008280155 – contro il sig. XXXXX nato in Egitto il 10-2-1961 – C.F.: ~~XXXXXXXXXX~~ Z336B – in base ad atto giudiziario notificato dal Tribunale di Milano – C.F.: ~~XXXXXXXXXX~~ - in data 12-7-2012, rep. n. 13936, per l'importo di Euro 3.051,75.= oltre a successivi interessi e spese.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Dal certificato notarile non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Effettuata dalla scrivente come da documenti che si allegano.

4.3 **Misure Penali**

Dal certificato notarile e dagli aggiornamenti effettuati dalla scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 470,00 €

Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.): **393,42 €** (2015), **297,88 €** (2016) (sono tutte spese ordinarie, nessuna spesa individuale legale nel 2015 e 2016).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (procedure legali morosità, pignoramento, avvisi di mancato pagamento, decreto ingiuntivo ecc.): **4.028,09 €**

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente: allegato o) a pag. 104 e segg.

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica:

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ne risultano trascritti nel ventennio in esame.

Avvertenze ulteriori: Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel regolamento di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A tutto il giorno 2 novembre 2012 (data di trascrizione del
pignoramento) l'immobile sopra descritto risulta di piena
proprietà del signor _____ nato a Kalubia (Egitto) il 10
febbraio 1961, come meglio si evince dalla seguente cronisto-
ria:
* con atto in data 18 maggio 1976 n. 97143 di Repertorio a
rogito dr. Antonio Zaraga Notaio in Milano, ivi registrato in
data 3 giugno 1976 al n. 9003 e trascritto presso la Conser-
vatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 11 giu-
gno 1976 ai n.ri 24967/20804 la signora _____ nata
a Buia o Buja il 15 maggio 1914 ebbe ad acquistare dal Dema-
nio dello Stato l'immobile in oggetto.
In detto atto era previsto che, ai sensi dell'art.16 comma 1
del D.P.R. 17 gennaio 1959, l'acquirente non potesse per die-
ci anni, a decorrere dalla data di stipula, alienare a qual-
siasi titolo, anche parzialmente l'alloggio in questione.
In detto atto non è stato specificato se la signora
_____ fosse in comunione o sepa-
razione dei beni;
* in data 5 maggio 1997 è deceduta la signora

na, soprageneralizzata, lasciando a succederle per legge la
figlia signora
1941, denuncia di successione registrata a Legnano al n.
603/1997/1 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di
Milano, Servizi di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione 2
in data 27 febbraio 1999 ai n.ri 16855/12020.
Si precisa che dalla nota di trascrizione di detta successio-
ne risulta che i signori
rispettivamente coniuge e figlio della de cuius, con dichia-
razione resa innanzi al Cancelliere della Pretura di Legnano,
giusta verbale in data 9 settembre 1997 n. 626 di Rep. della
Pretura di Legnano registrato a Legnano in data 11 settembre
1997 al n.809 Serie 4, hanno rinunciato all'eredità della
predetta signora atto non visionabile dai
Registri Immobiliari.
Dai competenti Registri Immobiliari non risulta alcuna tra-
scrizione dell'accettazione espressa o tacita dell'eredità;
* con atto in data 28 aprile 2006 n. 32041/12856 di Reperto-
rio a rogito dr. Adolfo Brighina Notaio in Varese, ivi regi-
strato in data 5 maggio 2006 al n. 3478 Serie 1T e trascritto
presso l'Ufficio del Territorio di Milano, Servizi di Pubbli-
cità Immobiliare, Circoscrizione 2 in data 9 maggio 2006 ai
n.ri 70135/35950, la signora sopragene-
ralizzata, ebbe a vendere al signor sopragenera-
lizzto, l'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

In detto atto la signora	ha dichiarato di
essere libera di stato mentre il signor	ha dichiara-
to di essere coniugato e di essere in regime patrimoniale di	
separazione dei beni secondo la propria legge nazionale.	

OSSERVAZIONI SUI PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO ESAMINATO.

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione quanto osservato dal notaio circa la mancata trascrizione dell'accettazione contro l'eredità della dante causa della dante causa del debitore nonché la questione circa la corretta presentazione della trascrizione della denuncia di successione in relazione al regime patrimoniale della sig.ra Evelina Piemonte, dante causa della dante causa del debitore.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 131.

Committente: ~~XXXXXXXXXXXX~~

Per lavori: modifiche interne.

Presentazione in data 13-3-2006 Prot. 9450.

Rilascio in data;-----

Agibilità originaria n. 19 in data 10-1-1969.

Licenza originaria n. 19 in data 13-4-1955.

Ved. allegati i) a pag. 48 e segg.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Lo stato dell'immobile rilevato durante il sopralluogo è coerente con la planimetria allegata all'ultimo provvedimento edilizio rilasciato per l'immobile (ved. allegato a pag. 81) tuttavia una porzione del corridoio è stata ribassata a ml. 2,30 circa ed alcune misure interne non sono perfettamente coincidenti con quelle riportate a pag. 81.

Inoltre l'alloggio non è dotato di impianto di riscaldamento in relazione ad una diffida da ultimo emessa in data 6-4-2012 dal Comune di Parabiago (pag. 54 degli allegati) per cui **non ha i requisiti di igienicità, sicurezza, etc. per poter essere abitato.**

Dal sopralluogo è anche parso non esservi la distribuzione dell'elettricità.

L'immobile pertanto non è regolare dal punto di vista edilizio.

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

--	--

Note sulla conformità:

In relazione alla tipologia del bene colpito dal pignoramento de quo - appartamento e cantina - la cui costruzione è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente non sono intervenute modificazioni nella sagoma dello stesso né nella sua destinazione d'uso, le informazioni sulla regolarità urbanistica sono del tutto ininfluenti. **Si dichiara pertanto che l'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico.**

Descrizione:

**Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto
Appartamento al piano primo della scala D, distinto con l'interno 28 con annesso vano di cantina.**

La palazzina in cui sono ubicati i beni in oggetto è situata al margine Sud-Ovest della porzione urbanizzata e costruita della città. Proseguendo verso il centro cittadino – posto a poco più di un chilometro, a circa 800 metri di distanza è ubicata la stazione ferroviaria. Proseguendo nella direzione opposta si incontra la zona agricola ed industriale. Nelle strette vicinanze non vi sono esercizi commerciali né servizi alla persona. La costruzione del fabbricato è avvenuta verso la metà degli anni '50 del secolo scorso. Trattasi di complesso costituito da una palazzina di civile abitazione di n. quattro piani fuori terra oltre a piano seminterrato adibito a cantine e servizi comuni, con accesso da via Pitagora, circondata da cortile di pertinenza.

Il sistema costruttivo utilizzato è quello tipico dell'epoca per questo genere di costruzioni ed è quello a telaio con strutture portanti verticali ed orizzontali in calcestruzzo armato (travi e pilastri) con solai in latero-cemento e pareti in mattoni in laterizio forati. Le finiture sono di tipo economico: facciata in intonaco civile per esterni tinteggiato color ocra con zoccolatura in intonaco stollato tinteggiato colore grigio. Finestre con davanzali in marmo Travertino, tapparelle in P.V.C. colori vari. Per accedere all'interno della palazzina occorre superare un portone in doghe di legno e vetro. La scala interna è in granigliato cementizio ed è dotata di parapetto in tondino trafilato in metallo verniciato con corrimano rivestito in legno. L'edificio non è dotato di impianto di elevazione. L'appartamento in esame è composto da un disimpegno d'ingresso comunicante con il locale soggiorno/cucina, una camera da letto, un bagno dotato di finestra ed un balcone. Le finiture sono di tipo economico e rispetto allo stato originario è stato rinnovato il bagno, sono stati sostituiti i rivestimenti a pavimento e a parete, la caldaia. La caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda per uso sanitario è di tipo autonomo a gas – non funzionante (ved. più sopra) - con corpi radianti in alluminio verniciato colore beige.

Le porte interne sono in legno tamburato. Le finestre sono in legno verniciato colore grigio chiaro.

L'altezza dei locali dell'appartamento è di circa cm. 283 con una porzione ribassata a circa ml. 2,30 nella zona del disimpegno.

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'appartamento è pessimo mentre si ritiene buono lo stato di manutenzione degli spazi condominiali. Al piano seminterrato è ubicata la cantina – altezza interna cm. 228 ca e con finestrella - a cui si accede proseguendo il vano scala.

Superficie lorda complessiva di circa mq 68,64

Superficie commerciale complessiva di circa mq 57,00

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: 1956

L'alloggio è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria nel 2006.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28 di interno; ha un'altezza interna di circa: 2,85/2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1 piano seminterrato.

Stato di manutenzione generale dell'alloggio: pessimo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI". La superficie commerciale è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 2% degli spazi comuni.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale arrot.	Coeff.	Superficie commerciale mq.
Residenziale	sup commerciale	57,00	1,00	57,00
57,00				Mq. 57,00

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: 1-2015

Zona: Parabiago

Tipologia: Residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1500

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico apparentemente non in funzione.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1956/2004

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

Note: Non si può riferire sul rispetto dell'impianto alla normativa vigente.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento apparentemente non in funzione.

Tipologia di impianto: Autonomo a gas

Non reperita la dichiarazione di conformità.

Note: Non si può riferire sul rispetto dell'impianto alla normativa vigente.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Note impianto antincendio: Immobile non soggetto al rispetto della normativa antincendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

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

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo a valore di mercato in relazione alla tipologia del bene e vista la presenza di attendibili banche dati sulle quotazioni immobiliari.

8.2 Fonti di informazione:

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Euro 1.325,00/mq., Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. TE.MA Borsa immobiliare Milano. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento al piano secondo della scala C, distinto con l'interno 22 con annesso vano di cantina. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale mq.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	57,00	€ 1.200,00	€ 68.400,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano 1° della scala D, distinto con l'interno 28 con annesso vano di cantina.	Abitazione di tipo economico [A3]	57,00	€ 0,00	€ 68.400,00

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	€ 3.420,00
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 ca:	€ 800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ca:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità: Euro 559,00 più l'onorario del professionista	
Giudizio di comoda divisibilità: NO	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile a corpo al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova nello stato di "libero":	€ 62.180,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 43.526,00

Data generazione:
1-12-2016

L'Esperto alla stima
Dott. Arch. Vincenza Nardone

ALLEGATI:

a) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie	pag. 1
a) bis Ispezioni ipotecarie telematiche di aggiornamento effettuate dalla scrivente	pag. 3
a) ter Certificati notarili in atti	pag. 8
b) Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze	pag. 20
c) Fotografie interne ed esterne	pag. 22
d) Estratto mappa catastale	pag. 34

e)	Planimetria catastale	pag. 35
f)	Visura storica catastale	pag. 36
g)	Titolo di provenienza dei beni	pag. 39
h)	Riferimento Agenzia Entrate sugli affitti	pag. 47
i)	Verifiche atti edilizi presso il Comune di Parabiago	pag. 48
l)	Certificazioni anagrafiche e stato civile	pag. 84
m)	Regolamento di Condominio	pag. 89
n)	Verbale del sopralluogo	pag. 102
o)	Interrogazione CENED per mancata presenza A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica	pag. 106
p)	Quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate e Borsa Immobiliare	pag. 108

* * * * *