

## **Tribunale di Milano**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Barclays Bank PLC** in qualità di procuratrice

della società **Mercurio Mortgage Finance S.r.l.**

contro:

**N° Gen. Rep. 1275/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-04-2018 ore 10:10

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONA CATERBI**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001**

<b>Esperto alla stima:</b>	Ing. Silvia Montinaro
<b>Codice fiscale:</b>	MNTSLV76E66L219X
<b>Partita IVA:</b>	09164890015
<b>Studio in:</b>	Via Privata Galla Placidia n.12 - 20131 Milano
<b>Telefono:</b>	3200921825
<b>Fax:</b>	
<b>Email:</b>	silvia.montinaro@smproject.mi.it
<b>Pec:</b>	silvia.montinaro@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini n.43 – 20024 Garbagnate Milanese (MI) – (Appartamento)

Via Falzarego n. 24 – 20024 Garbagnate Milanese (MI) – (Autorimessa)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 28, particella 506, subalterno 6

**Categoria:** Box autorimessa [C6]

**Dati Catastali:** foglio 28, particella 506, subalterno 54

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini n.43 – 20024 Garbagnate Milanese (MI) – (Appartamento)

Via Falzarego n. 24 – 20024 Garbagnate Milanese (MI) – (Autorimessa)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dai debitori con i figli

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini n.43 – 20024 Garbagnate Milanese (MI) – (Appartamento)

Via Falzarego n. 24 – 20024 Garbagnate Milanese (MI) – (Autorimessa)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori iscritti

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini n.43 – 20024 Garbagnate Milanese (MI) – (Appartamento)

Via Falzarego n. 24 – 20024 Garbagnate Milanese (MI) – (Autorimessa)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori iscritti:** Barclays Bank PLC in qualità di procuratrice della società Mercurio Mortgage Finance S.r.l.

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini n.43 – 20024 Garbagnate Milanese (MI) – (Appartamento)

---

Via Falzarego n. 24 – 20024 Garbagnate Milanese (MI) – (Autorimessa)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** nessuno

#### 6. Misure penali

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini n.43 – 20024 Garbagnate Milanese (MI) – (Appartamento)

Via Falzarego n. 24 – 20024 Garbagnate Milanese (MI) – (Autorimessa)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini n.43 – 20024 Garbagnate Milanese (MI) – (Appartamento)

Via Falzarego n. 24 – 20024 Garbagnate Milanese (MI) – (Autorimessa)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini n.43 – 20024 Garbagnate Milanese (MI) – (Appartamento)

Via Falzarego n. 24 – 20024 Garbagnate Milanese (MI) – (Autorimessa)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Prezzo da libero:** € 255.500,00

**Prezzo da occupato:** € 178.850,00

**Beni in Garbagnate Milanese (MI)**

**Località/Frazione:** Garbagnate Milanese (MI)

Via Giuseppe Mazzini n.43 – Via Falzarego n.24

**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in Via Giuseppe Mazzini n.43 – 20024 Garbagnate Milanese (MI)**

**Box autorimessa [C6] sito in Via Falzarego n.24 – 20024 Garbagnate Milanese (MI)**

**Quota e tipologia del diritto 1/2 di [redacted] } 1/2 di piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: Via Giuseppe Mazzini n.43 – Garbagnate Milanese (MI) dal 25/06/1979

Stato Civile: coniugato in regime di comunione legale dei beni con Di Vito Olga (come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio);

**Quota e tipologia del diritto 1/2 di [redacted] - 1/2 di piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: Via Giuseppe Mazzini n.43 Garbagnate Milanese (MI)

Stato Civile: coniugato in regime di comunione legale dei beni con [redacted] (come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

Eventuali comproprietari:

nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

appartamento piano terreno e sotterraneo: [redacted] C.F.:

[redacted] proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con

[redacted], proprietà 1/2 in regime di comunione

legale dei beni con

**foglio 28, particella 506, subalterno 6**, scheda catastale n.

MI0404469 del 05/05/2008, indirizzo Via Giuseppe Mazzini n.43, piano T-S1, comune Garbagnate Milanese, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 120 mq escluse aree scoperte 120 mq, rendita € 511,29.

Derivante da:

- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 17/10/2008 protocollo n. MI0838245 in atti dal 17/10/2008 variazione di classamento (n.69471.1/2008);
- costituzione del 05/05/2008 protocollo n. MI0404469 in atti dal 05/05/2008 costituzione (n.3064.1/2008).

Confini: da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa:

- appartamento piano terreno e sotterraneo: altra unità immobiliare, mappale 55, cortile comune, corridoio comune.

Box autorimessa piano terreno: F [redacted]

[redacted] proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con

[redacted] proprietà 1/2 in regime di comunione

legale dei beni con

**foglio 28, particella 506, subalterno 54**, scheda catastale n.

MI0404469 del 05/05/2008, indirizzo Via Falzarego n.24, piano T, comune Garbagnate Milanese, categoria C/6, classe 9, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 35,33.



Derivante da:

- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 17/10/2008 protocollo n. MI0838246 in atti dal 17/10/2008 variazione di classamento (n. 69472.1/2008);
- costituzione del 05/05/2008 protocollo n. MI0404469 in atti dal 05/05/2008 costituzione (n.3064.1/2008).

Confini: da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa:

- box autorimessa piano terreno: altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono comprese nel complesso condominiale denominato "Residenza Estense" costituito da due corpi di fabbrica, il primo adibito ad abitazioni con accesso solo pedonale da Via G. Mazzini e l'altro adibito a box autorimesse con accesso carraio da Via Falzarego. Garbagnate Milanese comune ove sono situati i beni oggetto di pignoramento fa parte della città metropolitana di Milano; integrato nella conurbazione dell'hinterland milanese è uno degli undici comuni nell'area del Parco delle Groane ed è situato a circa 15 km a nord del centro della città di Milano. Via G. Mazzini e Via Falzarego sono site nella zona periferica del territorio comunale di Garbagnate Milanese e sono raggiungibili sia dall'Autostrada dei Laghi utilizzando l'uscita "Arese" sia dalla Strada Provinciale Varesina (SP233). La zona è urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture, i servizi di primaria e secondaria necessità sono posti nei pressi delle unità immobiliari; il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** negozi al dettaglio, ristoranti/bar, Istituto Comprensivo "Futura" con scuola dell'infanzia "Magnolia" in Via Villoresi n.55 a circa 1 km, scuola primaria "Moro" in Via Pasubio n.33 a circa 800 m, scuola secondaria di primo grado "Galilei" in Via Villoresi n.43 a circa 700 m, ufficio postale a circa 2 km, supermercato a 400 m, agenzia bancaria a circa 500 m, sede del Municipio in Piazza De Gasperi n.1 a circa 2 km, stazione ferroviaria del Passante Ferroviario di Milano a circa 3 km, distretto socio sanitario di base a circa 800 m.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** Arese, Bollate, Caronno Pertusella (VA), Cesate, Lainate, Senago.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Groane.

**Attrazioni storiche:** Non specificato.

**Principali collegamenti pubblici:** linea 560 "Arese-Milano QT8, linea Z122 "Rho Stazione FS-Garbagnate Milanese Stazione Ferrovie Nord", tutte a circa 500 m. Stazione ferroviaria Parco delle Groane servita dalle linee S1 "Saronno-Lodi" e S3 "Saronno-Milano Cadorna" del Passante Ferroviario di Milano.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori con la famiglia.

Note: in sede di sopralluogo, in data 6 febbraio 2018, l'appartamento con il relativo box autorimessa risultavano utilizzate quale prima abitazione dai debitori eseguiti.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non risulta registrato alcun contratto di locazione a nome dei debitori eseguiti.

## 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 provvedimenti 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 Barclays Bank PLC e contro \_\_\_\_\_  
; derivante da: atto di mutuo; importo ipoteca: € 351.000,00; importo capitale: € 234.000,00; atto a firma del Dott. Alessio Michele Chiambretti Notaio in Saronno (VA) in data 18/01/2011 rep. n.200418/45166; iscritta a Milano 2 in data 28/01/2011 ai nn.8803/1681.

**4.2.2. Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Mercurio Mortgage Finance S.r.l. e contro \_\_\_\_\_  
; atto a firma UNEP-Corte d'Appello di Milano in data 10/05/2017 rep. n.21317; trascritto a Milano 2 in data 31/05/2017 ai nn.64610/41746. Pignoramento trascritto per la somma complessiva di € 227.040,09 somma riportata dall'atto di precetto.

**4.2.3. Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche eseguite per trascrizioni ed iscrizioni sui nominativi dei debitori e gravanti sui beni pignorati dal giorno 31/05/2017 (data di trascrizione del pignoramento) al 13/03/2018 (data in cui è stata eseguita l'ultima ispezione ipotecaria) non risultano nuove formalità.

**4.3. Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 2.700,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** l'amministratore del condominio Studio Geom. Sergio Zollet ha fornito la situazione debitoria solo relativamente alla proprietà \_\_\_\_\_; al 28/02/2018, il debito è pari a € 14.365,02.

**Millesimi di proprietà:** 35,501/1000,00

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuna.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente.

**Indice di prestazione energetica:** 154,2 kWh/mq\*anno

**Note Indice di prestazione energetica:** classe F.

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

**Avvertenze ulteriori:** NO.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolari/Proprietar** \_\_\_\_\_ **dal 18/01/2011 ad oggi (attuale proprietario).** In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Alessio Michele Chiambretti Notaio in Saronno (VA), in

data 18/01/2011, rep. n.200417/45165; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 28/01/2011 ai nn.8802/5076.

Anteriormente al 18/01/2011 i terreni su cui sono state edificate le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state compravendute con i seguenti atti:

**Titolare/Proprietario:** **dal 28/11/2005 al 18/01/2011.** In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Luigi Prinetti Notaio in Milano, in data 28/11/2005, rep. n.94283/14683; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 12/12/2005 ai nn.185357/94037.

**Titolare/Proprietario:** **dal 10/02/2005 al 28/11/2005.** In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Luigi Prinetti Notaio in Milano, in data 10/02/2005, rep. n.93275/14125; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 22/02/2005 ai nn.23448/11723.

**Titolare/Proprietario:** **dal 08/11/1983 (ante ventennio) al 10/02/2005** In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Gian Paolo Guidobono Cavalchini Notaio in Milano, in data 08/11/1983, rep. n.380615; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 02/12/1983 ai nn.68578/53787.

## 7. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE:

### 7.1. Conformità edilizia:

Numero pratica: permesso di costruire n.33/05, permesso di costruire n.33/05a, D.I.A. D144/07 e D.I.A. D47/08

Intestazione:

Tipo di pratica: permesso di costruire e D.I.A.

Per lavori: edili

Oggetto: realizzazione villette a schiera e appartamenti in palazzina; ristrutturazione fabbricato esistente  
Presentazione in data al n. di prot.: richiesta permesso di costruire n.33/05 presentato il 05/05/2005 prot. n.14271, richiesta permesso di costruire n.33/05a presentato il 02/11/2005 prot. n.35251, D.I.A. D144/07 presentata il 04/12/2007 prot.n.37574, D.I.A. D47/08 presentata il 08/04/2008 prot. n.10883

Rilascio in data : permesso di costruire n.33/05 rilasciato il 18/10/2005, permesso di costruire n.33/05a rilasciato il 23/11/2005

Abitabilità/Agibilità in data 30/06/2009 al n. di prot. AB/05/033

### Abitazione di tipo economico [A3] e box autorimessa [C6]

Note sulla conformità edilizia: dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Garbagnate Milanese risulta che oltre alle pratiche edilizie sopra menzionate non sono state presentate altre pratiche autorizzative relativamente agli immobili pignorati.

Dal sopralluogo delle unità immobiliari è stato possibile verificare che l'appartamento è difforme da quanto licenziato con la D.I.A. D47/08, infatti al piano sotterraneo al posto del locale sgombero sono stati realizzati un servizio igienico, un angolo cottura e la restante parte è stata adibita a zona giorno/notte, trasformando il locale da luogo senza permanenza di persone ad ambiente con permanenza di persone. Per regolarizzare la situazione si dovrà provvedere a presentare una pratica edilizia a sanatoria nella quale si licenzierà il servizio igienico, mentre si dovrà demolire l'angolo cottura e riportare l'utilizzo del locale a zona senza permanenza di persone. I costi per la realizzazione delle opere edilizie necessarie e gli oneri professionali per la presentazione della pratica comunale sono calcolati in € **4.000,00**. Per quanto concerne il box autorimessa è conforme a quanto autorizzato con la D.I.A. D47/08.

### 7.2. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.62 del 30/12/2013 e revisionato a giugno 2014

Zona omogenea:	Tessuto urbano consolidato di recente formazione - TUC-r1 Tessuto residenziale saturo, a impianto edilizio unitario
Norme tecniche di attuazione:	Art.31 pr
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:	--
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### 7.3. Conformità catastale:

Dal sopralluogo degli immobili è stato possibile verificare che la distribuzione interna attuale dell'appartamento è difforme dalla scheda catastale depositata presso l'ufficio N.C.E.U. di Milano, che dovrà essere aggiornata dopo la presentazione della pratica edilizia a sanatoria; gli oneri professionali e catastali si possono stimare in circa € **1.200,00** (variabili a discrezione del professionista). Mentre per quanto concerne il box autorimessa questo è conforme alla scheda catastale depositata presso l'ufficio N.C.E.U. di Milano.

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] e box autorimessa [C6] di cui al punto A**

Le unità immobiliari sono composte da:

- appartamento con annessa area adibita a giardino, posto al piano terra, composto da tre locali oltre accessori, con annesso ampio vano sgombero al piano sotterraneo;
- box autorimessa al piano terra.

#### Quota e tipologia del diritto

**Quota e tipologia del diritto 1/2 d.**

**1/2 di piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza: Via Giuseppe Mazzini n.43 – Garbagnate Milanese (MI) dal 25/06/1979

Stato Civile: coniugato in regime di comunione legale dei beni come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

**Quota e tipologia del diritto 1/2 d**

**'2 di piena proprietà**

Cod. Fiscale

Residenza: Via Giuseppe Mazzini n.43 – Garbagnate Milanese (MI) dal 23/08/1979

Stato Civile: coniugato in regime di comunione legale dei beni come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

#### Eventuali comproprietari:

nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **162,00** l'appartamento, di circa mq **73,50** il giardino e di circa mq **13,00** il box autorimessa.

E' posto al piano: T-S1 (appartamento) e T (box autorimessa).

Il complesso immobiliare è stato costruito nel: 2005.

Ha un'altezza utile interna: appartamento piano terra 2,80 m. di circa e piano interrato 2,60 m. circa, box autorimessa 3,20 m. circa.

L'intero fabbricato è composto da n.8 piani complessivi di cui fuori terra n.7 e di cui interrati n.1.

Stato di manutenzione generale: eccellente.



Condizioni generali degli immobili: l'appartamento si presenta in eccellente stato di manutenzione e il box autorimessa nonostante la quantità di cose presenti al suo interno è eccellenti condizioni.

**Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	materiale/tipologia: <b>cemento armato</b> condizioni: <b>non verificate</b>
Solai	materiale/tipologia: <b>prefabbricato in laterizio e c.a.</b> condizioni: <b>non verificate</b>
Strutture verticali	materiale/tipologia: <b>pilastri in c.a.</b> condizioni: <b>non verificate</b>
Muratura esterna	materiale/tipologia: <b>muratura in mattoni con cappotto, completato da intonaco plastico color giallo paglierino</b> condizioni: <b>ottime</b>
Balconi	materiale/tipologia: <b>sporgenti dal filo facciata completati da ringhiera in ferro ad elementi verticali di colore grigio</b> condizioni: <b>ottime</b>
Manto di copertura	materiale/tipologia: <b>tetto a doppia falda in tegole</b> coibentazione: <b>non verificata esistenza</b> condizioni: <b>non visionato</b>
Cancello pedonale e carraio:	materiale/tipologia: <b>a battente in ferro a elementi verticali di colore grigio</b> condizioni: <b>ottime</b>
Portone d'ingresso:	materiale/tipologia: <b>a battente in alluminio di colore grigio e vetri</b> condizioni: <b>ottime</b>
<u>Componenti edilizie e costruttive:</u>	
Porte d'ingresso	tipologia: <b>a battente sia al piano terra che al piano interrato</b> materiale: <b>portoncini blindati color noce</b> condizioni: <b>ottime</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno colore grigio e vetro doppio</b> condizioni: <b>ottime</b>
Sistemi di protezione/oscuramento esterni	tipologia: <b>tapparelle</b> materiale: <b>PVC colore grigio</b> condizioni: <b>ottime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente o scorrevoli</b> materiale: <b>legno di color noce</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavimentazione interna	materiale: <b>piano terra pavimento in legno rovere naturale prefinito ad eccezione dei bagni e del ripostiglio; piano interrato piastrelle di grès porcellanato colore beige di forme diverse nel bagno rispetto al resto del locale; servizi igienici piano terra grès porcellanato di colore verde chiaro e verde scuro nel bagno di servizio e di colore marrone testa di moro e beige nel bagno padronale</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pareti interne	materiale: <b>intonaco e tinteggiatura colori vari</b> condizioni: <b>ottime</b>
Plafoni	materiale: <b>intonaco e tinteggiatura color bianco</b>

Rivestimento	condizioni: <b>ottime</b> ubicazione: <b>bagni e angoli cottura</b> materiale: <b>piastrelle in grès porcellanato di vari colori e forme</b> condizioni: <b>ottime</b>
<u>Impianti:</u>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>funzionante</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>gas metano</b> condizioni: <b>funzionante</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato con centralina per la regolazione della temperatura interna all'appartamento</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>ottime</b>
<u>Impianti (conformità e certificazioni):</u>	
<u>Impianto elettrico:</u>	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI, non fornita
<u>Citofonico:</u>	
Esiste impianto citofonico	SI di tipo videocitofono
Epoca di realizzazione/adequamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI, non fornita
<u>Riscaldamento:</u>	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Funzionante
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI, non fornita
<u>Condizionamento e climatizzazione:</u>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI di tipo a split nelle camere
Esiste dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non fornita
<u>Impianto antincendio:</u>	
Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	Non fornito
<u>Ascensori montacarichi e carri ponte:</u>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:** La superficie commerciale è stata calcolata base delle misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, in base alla Norma UNI 10750 e del 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, il 25% dei vani accessori non direttamente collegati all'unità principale. Per quanto riguarda il box autorimessa la superficie commerciale è stata calcolata con un coefficiente pari al 50% in quanto non direttamente collegato all'appartamento (unità principale).

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposizione	Condizioni
<b>Piano terra e interrato</b>					
Appartamento porzione P.T.	80,50	1,00	80,50	Est - Ovest	Eccellente
Appartamento porzione P.I.	81,50	0,75	61,13	Est -Ovest	Eccellente
Giardino (fino a 25 mq di superficie)	25,00	0,15	3,75	Est	Eccellente
Giardino (eccedenza oltre i 25 mq di superficie)	48,50	0,05	2,43	Est	Eccellente
<b>Piano terra</b>					
Box autorimessa	13,00	0,50	6,50	Est -Ovest	Eccellente
<b>Totale</b>	<b>248,50</b>		<b>154,31</b>		

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

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterna, dell'anno di costruzione, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quella oggetto di stima, recentemente compravendute in zona, espletata una verifica sui valori minimo e massimo di compravendita, il C.T.U. stima che per l'immobile oggetto della presente relazione il più probabile valore di mercato sia di **1.800,00 euro/mq.**

**8.2. Fonti di informazione:**

- F.I.M.A.A. della Provincia di Milano (1° semestre 2017),
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2017)

**8.3. Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3] e box autorimessa [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento P.T. e sotterraneo	141,63	€ 1.800,00	€ 254.934,00
Giardino	6,18	€ 1.800,00	€ 11.124,00
Box autorimessa	6,50	€ 1.800,00	€ 11.700,00
Valore a corpo			€ 277.758,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 277.758,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] e box autorimessa [C6]	154,31	€ 277.758,00	€ 277.758,00

**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 disposizione del G.E. (min. 5%):	€ 13.887,90
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.097,40
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale:	€ 5.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Unità non divisibile.	

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 255.572,70
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 178.850,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 255.500,00

Milano, 14 marzo 2018

L'Esperto alla stima

**Ing. Silvia Montinaro****Allegati:**

Allegato 1: Documentazione fotografica relativa al sopralluogo del 06/02/2018

Allegato 2: Planimetrie di rilievo

Allegato 3: Documentazione catastale aggiornata e ipotecaria di supporto alla documentazione ipocatastale in atti

Allegato 4: Verifica contratti di locazione immobili