



DEPOSITATO PCT

23/04/2016

PERUCCI
engineering

DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI
PH. +39 3491880075

STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM

20154 MILANO VIA P. LOMAZZO, 47
C.F. - P.IVA 13136710152
TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740
PEC: MAGNI.8184@OAMILANO.IT

Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UniCredit Credit Management Bank S.p.A**

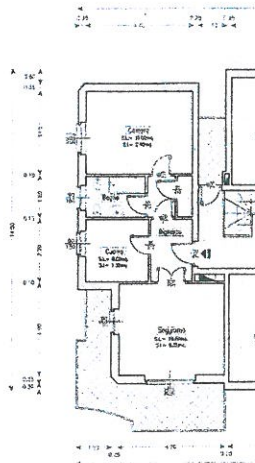
contro:

intervenuto: **Equitalia Nord SpA**

N° Gen. Rep. **1488/2013**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-06-2016 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**



Firmato digitalmente da
stefania magni
MAGNI
STEFANIA
O = Ordine degli Architetti
RPC di Milano/8038830155
OU = Numero di 8184
Data e ora della firma:
23/04/2016 16:44:09

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Stefania MAGNI
Codice fiscale: MGNSFN67E44F205Z
Partita IVA: 13136710152
Studio PERUCCI ENGINEERING: Via P. Lomazzo 47 - 20154 Milano
Telefono: 0220404316
Fax: 0292879740
Email: stefania.magni@perucciengineering.com
Pec: magni.8184@oamilano.it





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Cadorna 21/A - Nerviano (Milano) - 20014

Lotto: 001

Corpo: A - APPARTAMENTO mq. 73 p. 2 + Box pertinenziale p. -1S

Categoria: Appartamento di tipo economico (A3)

Dati Catastali:

Appartamento: foglio 1, particella 343, subalterno 9,

Box: foglio 1, particella 342, subalterno 1

Corpo: B - LABORATORIO CANTINA mq. 170 p. -1S

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: foglio 1, particella 343, subalterno 13

2. Stato di possesso

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Creditori Iscritti: Equitalia Nord Spa

5. Comproprietari

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Cadorna 21/A - Nerviano (Milano) - 20014

Lotto: 001

Prezzo da libero:

€ 132.958,00

Prezzo da occupato:

€ 102.838,00





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Beni in Nerviano (Milano)
via Cadorna 21/A

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO p. 2.

sito in via Cadorna 21/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. F. _____ - **Stato Civile:**

- **Regime Patrimoniale:**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione APPARTAMENTO p. 2:

nato ;

Proprietà per 1/1,

foglio 1, particella 343, subalterno 9, scheda catastale 0160257, indirizzo via Cadorna 21/A, piano 2, comune NERVIANO, categoria A3, classe 4, consistenza 4,5, superficie 73, rendita € 255,65

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: 66,27

Confini: Da Nord a Sud in senso orario: Altra Ul/vano scala/ cortile comune/cortile comune

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione BOX p. -1S:

nato a

Proprietà per 1/1,

foglio 1, particella 342, subalterno 1, scheda catastale 0160261, indirizzo via Cadorna 21/A, piano S1, comune NERVIANO, categoria C6, classe 4, consistenza 1, superficie 12, rendita € 26,65

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

Confini: Da norda sud in senso orario: Altra Ul/Cortile comune/Altra proprietà/Altra proprietà

Note sulla **conformità catastale: CONFORME**





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Identificativo corpo: B - LABORATORIO CANTINA P1S.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in , via Cadorna 21/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- **Piena proprietà**

- **Stato Civile:**

- **Regime Patrimoniale:**

SEPARAZIONE DEI BENI -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

nato a

Proprietà per 1/1,

foglio 1, particella 343, subalterno 13, scheda catastale 0160230, indirizzo via Cadorna 21/A, piano 1S, comune NERVIANO, categoria C2, classe 4, consistenza 148 mq, superficie 170 mq, rendita € 183,45

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: 122,82

Confini: Da Nord a Sud in senso orario: Altra Ul/vano scala/ cortile comune/cortile comune

Note sulla conformità catastale: CONFORME

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

A 12 chilometri (in linea d'aria) a nord-ovest di Milano, lungo l'antica strada consolare del Verbano (l'attuale Strada statale 33 del Sempione), Nerviano è situata in un territorio bagnato dal fiume Olona, dal torrente Bozzente e attraversato dal canale Villoresi.

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 e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: CANALE VILLORESI - PARCO DEL ROCCOLO.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: SP 33 SEMPIONE

Servizi offerti dalla zona: AUCHAN NERVIANO, CIMITERO DI NERVIANO, SUPERSTORE OUTLET NERVIANO, Chiesa, CAVA DI NERVIANO, ACQUA E FITNESS LOMBARDIA NUOTO

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO p. 2

sito in Nerviano (Milano),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Moglie e figlio maggiorenne - 1 gatto





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario:

nata a [redacted] - Proprietà per 1/1 dal [redacted].
In forza di atto di divisione in data [redacted] - trascritto a MILANO 2 in data [redacted]

Note: Successione in morte [redacted] (Nerviano (MI)) - Nerviano (MI)
[redacted]

Proprietario:

nato a [redacted] - Proprietà per 1/1 dal [redacted] (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di CIANCI Paola notaio in Saronno (MI) in data [redacted] - registrato a Saronno in data [redacted] nn. [redacted] - trascritto a MILANO 2 in data [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - APPARTAMENTO p. 2 - B - LABORATORIO CANTINA P-1S

7. PRATICHE EDILIZIE:

Appartamento piano 2 (A3) sito in Nerviano , via Cadorna 21/A

Numero pratica: 64/71

Intestazioni

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/03/1971 al n. di prot. 64

Rilascio in data 14/09/1971

Abitabilità/agibilità in data 07/03/1973 al n. di prot. 64/71

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO p. 2

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in , via Cadorna 21/A

Numero pratica: 58/72

Intestazione: I

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/03/1972 al n. di prot. 58

Rilascio in data 05/03/1973 al n. di prot. 58

Dati precedenti relativi ai corpi: B - LABORATORIO CANTINA P1S

7. Conformità edilizia: CONFORME





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

7. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC 73 23/09/2009
Zona omogenea:	AMBITO RESIDENZIALE DIFFUSO
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 urbanistica: CONFORME

Descrizione: di cui al punto **A - APPARTAMENTO p. 2**

Appartamento mq. 73, 3 locali più servizio ripostiglio e balcone coperto semi abitabile in palazzina multipiano in giardino interno. Box pertinenziale. Doppia esposizione NO - SO su giardino interno.

Superficie complessiva di circa mq **73,00**

E' posto al piano: **2**

L'edificio è stato costruito nel: **1972**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **ND**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **ND**; ha un'altezza interna di circa: **298**

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

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: Immobile sito in zona periferica residenziale, palazzina ben tenuta in giardino interno.

Caratteristiche descrittive:

Box

Al rustico – pavimento in battuto di cemento .portellone basculante manual in ferro condizioni: **sufficienti**

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **sufficienti**
- Note: Altezza parapetto 1,01 ml - Non a norma





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Identificativo corpo: B - LABORATORIO CANTINA P1S
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Nerviano (Milano),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Note: Moglie e figlio maggiorenne

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 02/10/2036;**

A favore di BANCA DI ROMA SpA contro

Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 380000; Importo capitale: € 190000 ; A rogito di CIANCI Paola notaio in Saronno (MI) in data

ai nr. Registrato a MILANO; Iscritto a MILANO 2 in

data ai

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - APPARTAMENTO p. 2 - B - LABORATORIO CANTINA P1S

- **Ipoteca legale attiva;**

A favore di Equitalia Nord Spa contro ; Derivante da: art. 77

DPR 602/73; Importo ipoteca: € 292379,92; Importo capitale: € 146189,96 in data ai ; Registrato a MILANO; Iscritto a MILANO 2

in data ai n

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - APPARTAMENTO p. 2 - B - LABORATORIO CANTINA P1S

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO in data [redacted] registrato a MILANO trascritto a MILANO 2 in data [redacted] ai nn. ;

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - APPARTAMENTO p. 2 - B - LABORATORIO CANTINA P1S





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

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:

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO p. 2 sito in Nerviano (Milano),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

1.704,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3.600,00 €.

INSOLUTO 2015-2016 euro 1704

INSOLUTO 2013-2014 euro 980,51

INSOLUTO 2014-2015 euro 1800

Millesimi di proprietà:

66,27

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

ADATTABILE

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica:

APE NON ESISTENTE - IN ATTESA DI CONSEGNA DA PROPRIETA'

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - LABORATORIO CANTINA P1S

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Nerviano (Milano),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

972,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2.000,00 €.

INSOLUTO 2015-2016 2000 euro

INSOLUTO 2014-2015 2000 euro

INSOLUTO 2013-2014 973,96

Millesimi di proprietà:

122,82

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADATTABILE

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: APE NON NECESSARIO

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: Ferro apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti - Note: altezza finestra 0,98 ml non a norma
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: lastre di beola condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di graniglia condizioni: buone
Plafoni	materiale: pittura lavabile - rasatura a gesso condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: LEGNO + FERRO accessori: rinforzata condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: **CENTRALIZATO**

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: **IN ATTESA DI APE PRODOTTO DA PROPRIETA'**

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:





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

L'immobile dispone di ascensori.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	recapito: collettore o rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale si ottiene 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 raggugliare 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 complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (in allegato) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente CTU, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per metà, attondeate a mq per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	73,00	1,00	73,00
		73,00		73,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio - Tipo di destinazione: Residenziale - Stato conservativo: Normale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-15 - Zona: NERVIANO - Tipologia: Appartamento -

Valore di mercato min (€/mq): 1100 - Superficie di riferimento: Lorda

Accessori:

A - Box posto al piano -1S composto da 1 vano - Sviluppa una superficie complessiva di 12 mq - Destinazione urbanistica: C6
Valore a corpo: € **12.000,00**

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

un frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive. **NON DIVISIBILE**

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B - LABORATORIO CANTINA P1S

Superficie complessiva di circa mq **170,00**

E' posto al piano: **-1S**

L'edificio è stato costruito nel: **1972**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **ND**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **ND**; ha un'altezza interna di circa: **300**

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

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: Immobile sito in zona periferica residenziale, palazzina ben tenuta in giardino interno.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: Ferro apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti - Note: altezza finestra 0,98 ml non a norma
Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: lastre di beola condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: scarse
Plafoni	materiale: al rustico condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro condizioni: scarse

Impianti:

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico. Impianto a norma. Tubi a vista
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:
Non Esiste impianto di riscaldamento.





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

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 dispone di ascensori.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ascensore

tipologia: **a fune** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LABORATORIO	sup lorda di pavimento	170,00	0,25	42,50
		170,00		42,50

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-15 - Zona: NERVIANO - Tipologia: Appartamento

Valore di mercato min (€/mq): 1100 – Valore di mercato max(€/mq): 1250

Superficie di riferimento: Lorda - Tipo di destinazione: Produttiva . Stato conservativo: Scadente





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

SINTETICO	COMPARATIVO	DIRETTO
Stima a valore di mercato	a comparazione diretta,	basato sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, essendo disponibili su Milano almeno n. 2 banche dati qualificate, quella dell' Agenzia del Territorio – OMI – e quella della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI.TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW.SUBITO.IT – WWW. IDEALISTA.IT

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO; Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2; Uffici del registro di MILANO 2; Ufficio tecnico di NERVIANO; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio - Rilevazione dei Prezzi degli Immobili della Borsa Immobiliare di Milano – Azienda Speciale della Camera di commercio di Milano - O.S.M.I. – Borsa Immobiliare Milano – 1° e 2° Semestre 2013; 1° e 2° semestre 2014; 1° semestre 2015. O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° 2° semestre 2013 - 1° 2° semestre 2014; ; 1° 2° semestre 2015. TECNOCASA – IMMOBILIARE.IT.- IDEALISTA – SUBITO.IT

Parametri medi di zona per destinazione principale
(€/mq.) 1400-1600.

8.3 Valutazione corpi:





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

A - APPARTAMENTO p. 2. Box

Stima sintetica a vista dell'intero corpo METODO SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa. Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Si è tenuto infine conto anche della situazione riferita ad un momento di sofferenza e stagnazione del mercato immobiliare, che vede sistematicamente un rallentamento delle vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	73,00	€ 1.200,00	€ 87.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.600,00
Valore corpo			€ 87.600,00
Valore accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 99.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.600,00

B - LABORATORIO CANTINA P1S. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo
SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LABORATORIO	42,50	€ 1.200,00	€ 51.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.000,00
Valore corpo			€ 51.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 51.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.000,00





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - APPART p. 2	Box	73,00	€ 99.600,00	€ 99.600,00
B - LAB-CANTINA P-1S	Magazzini deposito [C2]	42,50	€ 51.000,00	€ 51.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive.

Si considera divisibile corpo A – Corpo B

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. G.E. 5%	€ 7.530,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 4.512,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 132.958,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 102.838,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 132.958,00

Data generazione: 20-04-2016 L'Esperto alla stima **Arch. Stefania Magni**





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

ALL 4

Verifica assenza contratti affitto Spese insolute ultimo biennio

**Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO p. 2
sito in Nerviano (Milano),**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Note: Moglie e figlio maggiorenne - 1 gatto

Identificativo corpo: B - LABORATORIO CANTINA P1S

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Nerviano (Milano),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Note: Moglie e figlio maggiorenne

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO p. 2 sito in Nerviano (Milano),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**

1.704,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3.600,00 €.

INSOLUTO 2015-2016 euro 1704

INSOLUTO 2013-2014 euro 980,51

INSOLUTO 2014-2015 euro 1800

Millesimi di proprietà:

66,27

Identificativo corpo: B - LABORATORIO CANTINA P1S

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Nerviano (Milano),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

972,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2.000,00 €.

INSOLUTO 2015-2016 2000 euro

INSOLUTO 2014-2015 2000 euro

INSOLUTO 2013-2014 973,96

Millesimi di proprietà:

122,82



Gestioni
Immobiliari



CONDOMINIO TIGLI
VIA CADORNA, 21/A 20014/NERVIANO
C/C INTESA SANPAOLO SPA VANZAGO Int.a COND. I TIGLI
IBAN IT 46 J 03069 33970 10000001261

GAMBINI PAOLO
VIA G. GARIBALDI, 28 20010/POGLIANO MILANESE
Tel. 02/935.49.894 Fax 02/935.44.550
LU- ME-VE 10-12 / 16-18.30 MA-GI- CHIUSO
Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n. 4 (G.U. n.22 del 26-1-2013).

**RIPARTO CONSUNTIVO
GESTIONE ORDINARIA 01/08/2013-31/07/2014**

Scala e Interno	Nominativo	Tabella 1 Generali		Tabella 2 Proprietà		Tabella 3 Acqua		Tabella 4 Riscaldamento		Tabella 5 Ascensore		Tabella 11 VALVOLE TERMOS		Tabella 12 FONDO ACCANTON		SPESE INDIVIDUA LI	Totale spese	Saldo anno prec	Saldo versato	Rate versato	Saldo finale
		Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo						
A1		66,270	105,25	66,270	201,69	3,000	251,45	74,610	273,70	78,020	177,23	3411,000	261,79	66,170	99,40	-380,00	980,51	7.322,46	439,97	0,00	7.853,05
A2		87,860	0,00	87,860	267,40	2,000	0,00	101,670	0,00	97,460	0,00	5055,000	0,00	87,860	131,79	0,00	399,19	7,91	7,91	438,00	-38,81
			139,53		0,00		167,63		372,97		221,39		373,14		0,00	0,00	1.274,66	20,95	20,95	1.606,00	-331,34
A3		86,080	136,71	86,080	261,98	2,000	167,63	99,490	364,97	104,050	236,36	7396,000	545,95	86,080	129,12	0,00	1.842,72	-191,04	-191,04	2.359,00	-516,28
A4		88,120	0,00	88,120	268,19	2,000	0,00	101,670	0,00	88,600	0,00	6363,000	0,00	88,120	132,18	0,00	400,37	9,24	9,24	438,00	-37,63
			139,95		0,00		167,63		372,97		201,26		469,70		0,00	-16,00	1.335,51	24,93	24,93	2.041,96	-706,45
A5		87,810	0,00	87,810	267,24	2,000	0,00	101,670	0,00	106,320	0,00	13566,00	0,00	87,810	131,72	0,00	398,96	142,47	142,47	438,00	-39,04
			139,45		0,00		167,63		372,97		241,51		1.001,40		0,00	10,00	1.932,96	133,46	133,46	2.040,00	-107,04
A6		122,820	195,06	122,820	373,80	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	122,820	164,23	0,00	753,06	5.671,80	0,00	0,00	5.824,86
A7		66,270	0,00	66,270	201,69	2,000	0,00	74,610	0,00	71,530	0,00	1338,000	0,00	66,270	99,40	0,00	301,09	-412,84	-412,84	330,00	-28,91
			105,25		0,00		167,63		273,70		162,48		98,77		0,00	0,00	807,83	295,20	295,20	910,39	-102,56
A9		86,390	0,00	86,390	262,92	4,000	0,00	99,490	0,00	95,280	0,00	2985,000	0,00	86,390	129,59	0,00	392,51	129,23	129,23	432,00	-39,49
			137,20		0,00		335,27		364,97		216,43		220,34		0,00	0,00	1.274,21	-434,77	-434,77	1.650,00	-375,79
A10		86,080	136,71	86,080	261,98	5,000	419,09	99,490	364,97	86,710	196,97	7555,000	557,68	86,080	129,12	10,00	2.076,52	128,79	0,00	2.703,76	-498,45
A11		66,330	105,34	66,330	201,87	1,000	83,82	74,610	273,70	65,020	147,70	9077,000	670,03	66,330	99,50	0,00	1.581,96	-155,33	-155,33	2.060,00	-476,04
A12		155,970	247,70	155,970	474,69	3,000	251,45	0,000	0,00	206,910	470,01	0,000	0,00	155,970	233,96	10,00	1.687,81	3.580,05	3.580,05	334,00	1.353,81
		1000	1.588,14	1000	3.043,45	26	2.178,23	827,31	3.034,92	999,9	2.271,34	56746	4.168,60	1000	1.500,01	-366,00	17.439,89	15.672,51	3.589,38	17.781,11	11.741,91

S.E.&O.
FONDO ACCANTONAMENTO € 8.000,00

Elaborazione dati: GAMBINI PAOLO



Firmato Da: MAGNI STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3774165ddb1d20409ce63f4db23a064f

Gestioni
Immobiliari



CONDOMINIO TIGLI
VIA CADORNA, 21/A 20014/NERVIANO Cod.Fis. 93523880156
C/C INTESA SANPAOLO SPA VANZAGO Int.a COND. I TIGLI
IBAN IT 46 J 03069 33970 100000001261

GAMBINI PAOLO
VIA G. GARIBALDI, 28 20010/POGLIANO MILANESE
Tel. 02/935.49.894 Fax 02/935.44.550 eMail gamamm@libero.it
LU-ME-VE 10-12 / 16-18.30 MA-GI- CHIUSO
Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013 , n. 4 (G.U. n.22 del 26-1-2013).

PROSPETTO RATE PREVENTIVO
GESTIONE ORDINARIA 01/09/2015-31/07/2016

Num	Scala e Interno	Nominativo	Totale Spese	Saldo Iniziale	Totale dovuto	1°Rata 30/09/2015	2°Rata 30/11/2015	3°Rata 30/01/2016	4°Rata 30/03/2016	5°Rata 30/05/2016	6°Rata 30/07/2016
1	A1		1.706,56	6.424,52	8.131,20	284,00	284,00	284,00	284,00	284,00	284,00
2	A2		630,51	90,11	720,62	105,00	105,00	105,00	105,00	105,00	105,00
			1.786,45	236,23	2.024,88	298,00	298,00	298,00	298,00	298,00	298,00
3	A3		2.794,86	-488,14	2.306,72	466,00	466,00	466,00	466,00	466,00	466,00
4	A4		631,79	91,67	723,46	105,00	105,00	105,00	105,00	105,00	105,00
			1.653,71	-14,80	1.638,91	276,00	276,00	276,00	276,00	276,00	276,00
5	A5		630,27	99,81	730,08	105,00	105,00	105,00	105,00	105,00	105,00
6	A6		1.970,46	-756,35	1.214,11	328,00	328,00	328,00	328,00	328,00	328,00
7	A7		978,98	731,25	1.710,23	162,00	162,00	162,00	162,00	162,00	162,00
			524,72	59,33	584,05	87,00	87,00	87,00	87,00	87,00	87,00
8	A9		849,11	260,59	1.099,70	142,00	142,00	142,00	142,00	142,00	142,00
			423,31	87,27	510,58	71,00	71,00	71,00	71,00	71,00	71,00
			724,45	138,77	863,22	121,00	121,00	121,00	121,00	121,00	121,00
9	A10		2.558,83	39,20	2.598,03	426,00	426,00	426,00	426,00	426,00	426,00
10	A11		2.181,33	-191,82	1.989,51	364,00	364,00	364,00	364,00	364,00	364,00
11	A12		1.959,74	2.217,14	4.176,88	327,00	327,00	327,00	327,00	327,00	327,00
TOTALE GENERALE			21.999,98	15.800,88	37.800,86	3.667,00	3.667,00	3.667,00	3.667,00	3.667,00	3.667,00

POGLIANO MILANESE II, 08/09/2015

L'Amministratore
AMMINISTRAZIONI IMM.RI GAMBINI

Elaborazione dati: GAMBINI PAOLO

Pagina 1



Firmato Da: MAGNI STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3774165ddb1d20409ce6314db23a064f