
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **3684/2011**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-05-2016 ore 12:10

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. RITA BOTTIGLIERI** sostituita dalla
Dott.ssa CATERINA TRENTINI dal 15/2/2016

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
DEFINITIVO**

Lotto 001

Aggiornamento del 9/05/16
in sostituzione della perizia de-
positata il 15/04/16

Esperto alla stima: INGEGNERE Franco Salvatore Cavallaro
Codice fiscale: CVLFNC64S04C351H
Studio in: Via delle Rose 27 - 20025 Legnano
Telefono: 0331441426
Email: fs.cavallaro@gmail.com
Pec: francosalvatore.cavallaro@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Don Luigi Sturzo 9 - Trecella - Pozzuolo Martesana (Milano) **Lotto:** 001

Corpo: Appartamento con annessi cantina e box

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] e box [C6]

Dati Catastali appartamento: foglio 10, particella 23, subalterno 8

Dati Catastali box: foglio 10, particella 23, subalterno 13

2. Stato di possesso

Bene: Via Don Luigi Sturzo 9 - Trecella - Pozzuolo Martesana (Milano) **Lotto:** 001

Corpo: Appartamento con annessi cantina e box

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Don Luigi Sturzo 9 - Trecella - Pozzuolo Martesana (Milano) **Lotto:** 001

Corpo: Appartamento con annessi cantina e box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Don Luigi Sturzo 9 - Trecella - Pozzuolo Martesana (Milano) **Lotto:** 001

Corpo: Appartamento con annessi cantina e box

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Don Luigi Sturzo 9 - Trecella - Pozzuolo Martesana (Milano) **Lotti:** 001

Corpo: Appartamento con annessi cantina e box

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Don Luigi Sturzo 9 - Trecella - Pozzuolo Martesana (Milano) **Lotto:** 001

Corpo: Appartamento con annessi cantina e box

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Don Luigi Sturzo 9 - Trecella - Pozzuolo Martesana (Milano) **Lotto:** 001

Corpo: Appartamento con annessi cantina e box

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Don Luigi Sturzo 9 - Trecella - Pozzuolo Martesana (Milano) **Lotto:** 001

Prezzo da libero: € 151.000,00

Prezzo da occupato: € 113.000,00



Beni in **Pozzuolo Martesana (Milano)**
Località/Frazione **Trecella**
Via Don Luigi Sturzo 9

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con annessi cantina e box.

Abitazione di tipo economico [A3] e box [C6] siti in frazione: Trecella, Via Don Luigi Sturzo 9

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestazione appartamento: , nata a il ,
c.f. , piena proprietaria per la quota di 1/2; , nato a il
, c.f. , pieno proprietario per la quota di 1/2,
, **foglio 10, particella 23, subalterno 8**, indirizzo Via Don Luigi Sturzo, scala B,
piano T-1, Comune di Pozzuolo Martesana, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superfi-
cie 106 mq totale; 102 mq escluso aree scoperte, rendita € 266,49.

Intestazione box: , nata a il , c.f.
, piena proprietaria per la quota di 1/2; , nato a il
, c.f. , pieno proprietario per la quota di 1/2
, **foglio n.10, particella n.23, subalterno n.13**, indirizzo Via Don Luigi Sturzo, piano
S1, Comune di Pozzuolo Martesana, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie 18
mq totale, rendita € 58,57.

Millesimi complessivi di proprietà di parti comuni: 75,498/1000 per l'appartamento;
85,191/1000 per il box.

Confini:

- appartamento, da nord in senso orario: cortile comune e vano scala, vano scala e apparta-
mento int. 4, giardino comune, appartamento int. 2;
- cantina, da nord in senso orario: cantina int. 7 e portici comuni, cantina int. 10, passaggio
comune, cantina int. 8.
- box:, da nord in senso orario: passaggio comune d'accesso, vano scala ed enti comuni, ve-
spaio, box n.11

**Note: alla data della consegna della perizia non risulta ancora effettuata la voltura conse-
guente . La copia delle planimetrie catastali del box e dell'apparta-
mento sono riportate rispettivamente negli allegati n.6 e n.7.**



Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto allo stato attuale, rappresentato nell'allegato n.9, la scheda catastale dell'appartamento (all. n.7) non riporta le variazioni interne apportate con i lavori relativi alla DIA n.37/2000.

Regolarizzabili mediante: denuncia di variazione per diversa distribuzione interna

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna con modifiche di tavolati e di porte.

parcella tecnico abilitato + tributi: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Lotto unico costituito da un appartamento ad uso abitazione sito al primo piano della scala B, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere, tre balconi con annessi vano cantina al piano terra e box al piano seminterrato.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi quasi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: non specificato

Attrazioni storiche: non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Trecella a circa 170 m, Tangenziale Esterna Milano a circa 7 km

Servizi offerti dalla zona: Ufficio Postale a circa 500 m, Parrocchia "S. Marco Evangelista" a circa 350 m, Uffici Comunali di Pozzuolo Martesana a circa 2,8 km, Campo Sportivo "P. Vitali" a circa 280 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Note: l'accesso all'immobile è avvenuto regolarmente in data 24/02/2016 (all.n.3). Come si evince dalle certificazioni dell'Ufficio Anagrafe riportate nell'allegato n.12, l'esecutato

ed attualmente gli immobili sono abitati

. Si dà atto che in data 06/08/2015 gli eredi

, hanno rinunciato all'eredi-

tà presso il Tribunale di Milano (r.g. 8390/2015).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.



4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di _____
contro _____, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO da rimborsare entro dieci anni.

Importo ipoteca: L. 150.000.000; Importo capitale: L. 70.000.000.

Rogito NOTAIO _____ in data 24/06/1993 ai nn. 31281.

Iscritta a MILANO 2 in data 07/07/1993 ai nn. 52126/10325.

Note: L'ipoteca grava sull'intera proprietà dell'appartamento e del box, relativamente alla quota di 1/2 per ciascun esecutato. Il mutuo è stato concesso ai signori _____ e _____.

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di _____
contro _____, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO della durata di 7 anni.

Importo ipoteca: L. 160.000.000; Importo capitale: L. 80.000.000.

Rogito NOTAIO _____ in data 21/01/1998 ai nn. 4051.

Iscritta a MILANO 2 in data 28/01/1998 ai nn. 5719/1193.

Note: L'ipoteca grava sull'intera proprietà dell'appartamento e del box, relativamente alla quota di 1/2 per ciascun esecutato.

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di _____
contro _____, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO della durata di 15 anni.

Importo ipoteca: € 480.000,00; Importo capitale: € 240.000,00.

Rogito NOTAIO _____ in data 24/06/2010 ai nn. 13929/8210.

Iscritta a MILANO 2 in data 06/07/2010 ai nn. 85194/20581.

Note: L'ipoteca grava sull'intera proprietà dell'appartamento e del box ma anche su altri beni. Relativamente ai beni pignorati la stessa è stata iscritta contro _____ per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 e contro _____ in qualità di Terzo Datore di Ipoteca per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di _____
contro _____, derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 340.000,00; Importo capitale: € 251.912,48.

ATTO GIUDIZIARIO in data 03/11/2010 ai nn. 37275/2010; Iscritta a MILANO 2 in data 22/11/2010 ai nn. 142287/33587.

Note: L'ipoteca grava sull'intera proprietà dell'appartamento e del box ma anche su altri beni estranei alla procedura. Relativamente ai beni pignorati la stessa è stata iscritta contro gli esecutati per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno. L'ipoteca è iscritta contro _____ relativamente ad altri beni estranei alla procedura.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di _____
contro _____, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
ATTO GIUDIZIARIO in data 15/09/2011 ai nn. 17258, trascritto a MILANO 2 in data _____



25/10/2011 ai nn. 121789/74406.

Note: Il pignoramento grava sull'intera proprietà dell'appartamento e del box pignorati, relativamente al diritto di proprietà e per la quota di 1/2 per ciascun esecutato. Nella sezione D della nota di trascrizione non viene specificato alcun importo. L'atto di pignoramento è successivo alle notifiche agli esecutati del decreto ingiuntivo di cui sopra e alle notifiche dell'atto di precetto per € 273.943,04 (oltre ulteriori interessi dal giorno 08/07/2011 e spese successive) a _____ e dell'atto di precetto per € 201.962,71 (oltre ulteriori interessi dal giorno 08/07/2011 e spese successive) a _____.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: variabili da € 1.500,00 a € 1.700,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: come dichiarato dall'amministratore (all.n.2) non ci sono quote condominiali scadute ed insolute.

Millesimi di proprietà: 75,498/1000 per l'appartamento; 85,191/1000 per il box.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'edificio è provvisto di ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: EP gl,nren = 376,32 kWh/m²anno - **Classe G**

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica prot. 15178-000053-16 del giorno 04/05/2016, valevole fino al 04/05/2026, depositato telematicamente agli atti PCT in data 04/05/2016, insieme ai files con firma digitale (APE e xml) in ottemperanza alle vigenti leggi.

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

Avvertenze ulteriori: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari: _____, nata a _____ il _____, c.f. _____, piena proprietaria per la quota di 1/2; _____, nato a _____ il _____, c.f. _____, pieno proprietario per la quota di 1/2 fino alla data _____.

_____, **proprietari ante ventennio ad oggi** in forza di contratto di assegnazione in proprietà individuale degli alloggi a rogito di NOTAIO _____ in data 30/05/1980 ai nn. 66314/5855, trascritto a MILANO 2 in data 30/06/1980 ai nn. 38359/31142.

Note: Si dà atto che con n.r.g. 8392/2015, in data 06/08/2015 gli eredi

hanno depositato presso il Tribunale di Milano la rinuncia all'eredità (art.519 CC). Nell'allegato n.4 è riportata la copia del titolo di proprietà.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Si precisa che la costruzione è iniziata successivamente alla data 01/09/1967.

Numero pratica: 1310-27/68

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/04/1968.

Numero pratica: 50/1971

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Oggetto: variante

Rilascio in data 03/11/1971.

Numero pratica: 27/68

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità di casa

Rilascio in data 07/06/1972.

Numero pratica: 37/2000

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio di Attività

Presentazione in data 27/03/2000.

NOTE: Le copie delle documentazioni di cui sopra sono state riportate nell'allegato n.11.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3] e box [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità. In difformità al progetto allegato alla DIA n.37/2000 (all.n.8), allo stato attuale si evincono alcune discrepanze tra le misure indicate in progetto e quelle reali, la realizzazione di una parete in vetro-mattone e di una porta scorrevole all'interno del locale destinato a bagno, qualche lieve modifica alle murature e il ribassamento del soffitto, entro i limiti di legge, in parte del soggiorno e del bagno. Tali modifiche, evidenziate nella planimetria dello stato di fatto (all.n.9), si configurano come opere di manutenzione straordinaria, non in contrasto con gli strumenti urbanistici, eseguite in assenza di CILA con relazione asseverata, ai sensi dell'art. 6, commi 2, lett. a) e 4, del TU 380/2001, così come modificato dalla l. 164/14. Inoltre, ai sensi del comma 7 del citato art. 6, le stesse possono essere sanate pagando una sanzione di € 1.000,00 oltre alla presentazione della suddetta relazione asseverata sulle opere compiute da parte di un tecnico abilitato.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria (art.6, c.2 lett.a e c.4 TU 380/2001 e s.m.i.)

Descrizione delle opere da sanare: Opere interne con realizzazione di parete in vetro-mattone e di porta scorrevole nel bagno, lievi modifiche ad alcune murature e ribassamenti di parte di soffitto.

Sanzioni + diritti di segreteria + parcella tecnico: € 2.500,00.

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità edilizia dell'appartamento.



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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.37 del 18/07/2014
Zona omogenea:	Ambiti della città consolidata residenziali
Norme tecniche di attuazione:	Art.18 del Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	IF = 2,00 m ³ /m ²
Rapporto di copertura:	Rc = 0,50 m ² /m ²
Altezza massima ammessa:	h = 12 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra **SI DICHIARA** la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] e box [C6]** di cui al punto **Appartamento con annessi cantina e box**

Lo stabile in cui risulta ubicato il bene pignorato si trova nella frazione di Trecella del Comune di Pozzuolo Martesana. L'appartamento è ubicato al primo piano, ha un'altezza interna di circa 3 m ed è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio con porta-finestra, due camere e tre balconi. La cantina è ubicata al piano terra ed ha un'altezza di circa 2,40 m mentre il box è ubicato al piano seminterrato ed ha un'altezza interna di circa 2,15 m.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

La superficie lorda complessiva dell'appartamento è di circa **122,40 mq**.

In particolare la superficie lorda dell'abitazione è pari a circa **101 mq** mentre quella utile è pari a circa **85 mq**; la superficie lorda dei balconi è pari a circa **14,60 mq**, la superficie lorda della cantina è pari a circa **6,80**



mq mentre quella utile è pari a circa **6 mq**; la superficie lorda del box è pari a circa **19,80 mq** mentre quella utile è pari a circa **18 mq**. Facendo riferimento alla tabella descritta più avanti, complessivamente **la superficie commerciale dell'appartamento pignorato è pari a 110 mq mentre quella del box è pari a 18 mq**.

L'edificio è stato costruito a partire dal 1968. 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 del fabbricato: buono

Condizioni generali degli immobili pignorati: l'appartamento si trova in ottime condizioni per quanto riguarda finiture, pavimenti e serramenti. Oltre all'impianto di riscaldamento è presente una pompa di calore multisplit che climatizza il soggiorno e le due camere da letto. La cantina e il box presentano finiture grezze e si trovano in normali condizioni di conservazione e manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. - condizioni: buone per quanto visibile
Copertura	tipologia: a falde - materiale: c.a. condizioni: buone per quanto visibile
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele - condizioni: buone per quanto visibile
Strutture verticali	materiale: c.a. - condizioni: buone per quanto visibile
Travi	materiale: c.a. - condizioni: buone per quanto visibile

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente - materiale: alluminio-legno con vetrocamera - protezione: tapparelle - materiale protezione: plastica - condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente - materiale: legno tamburato - condizioni: buone - Note: L'appartamento è dotato di porta blindata e la cucina è provvista di porta scorrevole.
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto - coibentazione: inesistente - condizioni: buone per quanto visibile
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati - coibentazione: inesistente - rivestimento: intonaco di cemento - condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica - condizioni: ottime - Note: La pavimentazione delle due camere è in parquet di legno in buone condizioni. I balconi e il box sono pavimentati con piastrelle in gres mentre la cantina è sprovvista di pavimentazione.
Plafoni	materiale: intonaco civile - condizioni: buone - Note: La cantina e il box presentano plafoni in intonaco rustico.
Rivestimento	ubicazione: vani esclusi i servizi - materiale: intonaco civile tinteggiato - condizioni: buone - Note: La cantina e il box sono rivestiti con intonaco rustico.
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina - materiale: piastrelle e intonaco civile tinteggiato - condizioni: buone



Scale posizione: **a rampe parallele** - rivestimento: **marmo** - condizioni: **buone**

Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** - condizioni: **buone** - conformità: **non esiste alcuna certificazione**

Citofonico tipologia: **audio** - condizioni: **buone** - conformità: **non esiste alcuna certificazione**

Condizionamento tipologia: **autonomo** - alimentazione: **elettrico** - rete di distribuzione: **tubi in rame** - diffusori: **split** - condizioni: **buone** - conformità: **non esiste alcuna certificazione**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** - tensione: **220V** - condizioni: **buone** - conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- **Note:** Nell'allegato n.13 si riporta in copia il certificato di conformità alla regola d'arte

Gas tipologia: **con tubazioni a vista** - alimentazione: **metano** - rete di distribuzione: **tubi in ferro** - condizioni: **buone** - conformità: **non è presente alcuna certificazione**
- **Note:** Nell'allegato n.13 si riporta in copia il certificato di conformità alla regola d'arte relativo all'impianto gas metano.

Termico tipologia: **centralizzato** - alimentazione: **metano** - rete di distribuzione: **tubi in ferro** - diffusori: **termosifoni in ghisa** - condizioni: **buone** - conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- **Note:** I radiatori sono dotati di valvole termostatiche e rilevatori per la contabilizzazione del calore.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'appartamento viene calcolata in funzione della superficie reale lorda, considerando l'intero spessore dei muri esterni e metà dello spessore dei muri di confine con altre proprietà e parti condominiali. La consistenza del box viene calcolata in funzione della superficie netta.

La superficie commerciale è ottenuta moltiplicando la superficie degli ambienti per il relativo indice mercantile.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	101,00	1,00	101,00
balconi	Sup. reale lorda	14,60	0,50	7,30
cantina	Sup. reale lorda	6,80	0,25	1,70
		122,40		110,00

Destinazione	Parametro	Superficie netta	Coeff.	Superficie equivalente
box	Sup. netta	18,00	1,00	18,00
		18,00		18,00



Accessori: BOX Identificato come interno n. 12, è posto al piano seminterrato.
Intestazione box: , predetta, piena proprietaria per la quota di 1/2;
 , predetto, pieno proprietario per la quota di 1/2
 , **foglio n.10, particella n.23, subalterno n.13**, indirizzo Via Don Luigi Sturzo, piano S1, Comune di Pozzuolo Martesana, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie 18 mq totale, rendita € 58,57.
 Destinazione urbanistica: box
 Valore a corpo: € **16.000,00**.
Note: il box è provvisto di basculante metallica e di impianto elettrico, presenta finiture grezze e pavimentazione in gres. Vi si accede attraverso una comoda corsia di manovra a cielo aperto e si trova in normali condizioni.

Impianto elettrico: Esistente.
 Epoca di realizzazione/adeguamento 2000
 Impianto a norma.
 Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.
 Note: Si riporta in copia nell'allegato n.13.

Riscaldamento: Esistente.
 Tipologia di impianto: centralizzato
 Stato impianto: buono
 Potenza nominale: 113 kW
 Epoca di realizzazione/adeguamento: 2013
 Impianto a norma.
 Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione: Esistente
 Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:
 Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte: L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.
 Scarichi:
 Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il più probabile valore di mercato unitario è stato ottenuto utilizzando il metodo comparativo. I fattori estrinseci positivi riscontrati nella zona sono la localizzazione, la facilità dei collegamenti, la dotazione di servizi, la presenza di verde pubblico mentre quelli negativi riguardano una inadeguata disponibilità di parcheggi e il disturbo arrecato dalla vicinanza della linea ferroviaria. I fattori intrinseci positivi sono costituiti dal taglio dell'alloggio (circa 101 mq), dall'impianto termico centralizzato con valvole termostatiche e contabilizzatore di calore, dai serramenti a tenuta con vetrocamera, dalle finiture, dalla pavimentazione e dall'affaccio su lati opposti mentre quelli negativi riguardano la mancanza di ascensore e le possibili dispersioni termiche dal



pavimento verso il portico. Partendo dai parametri medi di zona al metro quadrato forniti dalle fonti di informazione sotto specificate, considerando il peso dei fattori sopraelencati, ritengo congruo assegnare all'appartamento un valore unitario pari a 1.500 €/mq mentre il box viene valutato a corpo nella misura di € 16.000,00.

Il valore di mercato nello stato di "occupato" verrà calcolato moltiplicando il valore di mercato nello stato di "libero" per un coefficiente correttivo pari a 0,75.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Pozzuolo Martesana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

1) O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015, Comune di Pozzuolo Martesana, frazione Trecella;

2) TeMA - Territori, mercati, ambiente - Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 (2° semestre) di Milano e provincia, Pozzuolo Martesana;

3) sito www.borsinoimmobiliare.it, città di Pozzuolo Martesana;

4) sito www.mercato-immobiliare.info, città di Pozzuolo Martesana;

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

1) OMI - abitazioni di tipo economico, ottimo stato - variabili da 1.300 €/mq a 1.500 €/mq; box variabili da 850 €/mq a 1100 €/mq

2) TeMA - appartamenti recenti (< 30 anni) ristrutturati - variabili da 1.150 €/mq a 1.600 €/mq; box singoli, a corpo, variabili da 14.000 € a 17.000 €;

3) sito www.borsinoimmobiliare.it - abitazioni di tipo economico, ottimo stato - variabile da 1.294 €/mq a 1.479 €/mq;

4) sito www.mercato-immobiliare.info - valore medio di zona in generale - variabile da 1.550 €/mq a 2.000 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento con annessi cantina e box. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	101,00	€ 1.500,00	€ 151.500,00
balconi	7,30	€ 1.500,00	€ 10.950,00
cantina	1,70	€ 1.500,00	€ 2.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 165.000,00
Valore corpo			€ 165.000,00
Valore accessori (box)			€ 16.000,00
Valore complessivo intero			€ 181.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 181.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con annessi cantina e box	Abitazione di tipo economico [A3] e Box [C6]	110,00	€ 181.000,00	€ 181.000,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 27.150,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 150.850,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" in cifra tonda:	€ 113.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" in cifra tonda:	€ 151.000,00

8.6 Valutazione quote eseguiti:

<i>Proprietario</i>	<i>Quota di proprietà</i>	<i>Immobile nello stato di "libero"</i>	<i>Immobile nello stato di "occupato"</i>
	1/2	€ 75.500,00	€ 56.500,00
	1/2	€ 75.500,00	€ 56.500,00
		€ 151.000,00	€ 113.000,00

Allegati

- 1-Comunicazione custode giudiziario
- 2-Comunicazioni amministratore
- 3-Verbale di sopralluogo
- 4-Titolo di provenienza
- 5-Estratto di mappa, visure catastali storiche
- 6-Scheda catastale sub. 13 (box)
- 7-Scheda catastale sub. 8 (appartamento)
- 8-Stralcio planimetria DIA 37/2000
- 9-Planimetria stato di fatto
- 10-Fotografie
- 11-Concessioni edilizie e abitabilità
- 12-Certificati residenza, morte, estratto atto matrimonio
- 13-Certificazione impianti
- 14-Attestazione invio parti

Data generazione:
09/05/2016

L'Esperto alla stima
INGEGNERE Franco Salvatore Cavallaro

