Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro:

N° Gen. Rep. **2209/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-04-2020 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe Fiengo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Barbara Zocchi Ramazzi
Codice fiscale: ZCCBBR74P66F205M
Studio in: Via Giovanni Prati 12 - 20145 Milano
Email: barbarazr@tiscali.it
Pec: zocchiramazzi.11862@oamilano.it

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**
   Bene: via D. Alighieri n.38 – Cesano Boscone (Mi) - 20090

   Lotto: 001

   Corpo: A
   Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
   Dati Catastali: foglio 3, particella 159, subalterno 6

   Corpo: B
   Categoria: Magazzino [C2]
   Dati Catastali: foglio 3, particella 159, subalterno 16

   Corpo: C
   Categoria: Autorimesse [C6]
   Dati Catastali: foglio 3, particella 156, subalterno 7

2. **Stato di possesso**

   Bene: via D. Alighieri n.38 – Cesano Boscone (Mi) - 20090

   Lotto: 001

   Corpo: A
   Possesso: Occupato dal debitore esecutato. Non vi sono contratti di locazione registrati.

   Corpo: B
   Possesso: Occupato dal debitore esecutato. Non vi sono contratti di locazione registrati.

   Corpo: C
   Possesso: Occupato dal debitore esecutato. Non vi sono contratti di locazione registrati.

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

   Bene: via D. Alighieri n.38 – Cesano Boscone (Mi) - 20090

   Lotto: 001

   Corpo: A
   Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO adattabile

   Corpo: B
   Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO adattabile

   Corpo: C
   Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO adattabile

4. **Creditori Iscritti**
   Bene: via D. Alighieri n.38 – Cesano Boscone (Mi) - 20090

   Lotto: 001

   Corpo: A, B e C
   Creditori Iscritti: [redacted]

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

5. **Comproprietari**

Bene: via D. Alighieri n.38 – Cesano Boscone (Mi) – 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Bene: via D. Alighieri n.38 – Cesano Boscone (Mi) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: NO

Corpo: B
Misure Penali: NO

Corpo: C
Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: via D. Alighieri n.38 – Cesano Boscone (Mi) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C
Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**

Bene: via D. Alighieri n.38 – Cesano Boscone (Mi) - 20090

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 100.000,00
Prezzo da occupato: € 70.000,00

Poiché gli immobili risultano occupati dal debitore esecutato possono ritenersi liberi al decreto di trasferimento, pertanto il valore a base d'asta suggerito è di: **€ 100.000,00**

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

Beni in **Cesano Boscone (Mi)**
Via D. Alighieri n. 38

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cesano Boscone (Milano) CAP: 20090, via D. Alighieri n. 38

Quota e tipologia del diritto

- **1/1** di ➨ **Piena Proprietà**
  Cod. Fiscal

Eventuali comproprietari:
Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: appartamento di due locali e accessori posto al piano terra.
Foglio 3, particella 159, subalterno 6;
indirizzo: via D. Alighieri n. 38
piano T, comune Cesano Boscone (MI), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 51 mq., rendita € 418,33
Derivante da:

- Compravendita a cura del notaio Colli Gianpaolo di Abbiategrasso in data 07/07/1999 rep. 114576, trascritto a Milano 2 il 14/07/1999 ai nn. 70018/47997.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 16,28 (comprensivi del Corpo B)

Confini (da Nord in senso orario):
Appartamento:
cortile comune, appartamento Sub.3, cortile comune.

COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 68985/1988)
VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
CLASSAMENTO AUTOMATICO del 19/09/1988 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1988)

Conformità catastale:
La pianta catastale corrisponde a quella depositata: potrebbe essere aggiornata con l'inserimento degli arredi fissi e dei ribassamenti dei plafoni.
Non vi sono infatti indicazioni in merito alle altezze dei locali.
Si segnala inoltre che:
1) Per le misure che è stato possibile rilevare in loco, la superficie catastale risulterebbe errata. Se ne suggerisce il ricalcolo.
2) L'altezza interna rilevata nel locale soggiorno è inferiore a 2.70 m.: si rimanda alla regolarità edilizia.

L'istanza per il ricalcolo della consistenza può essere presentata dal proprietario senza nessun costo o da un tecnico il cui costo sarà in relazione alla redazione della pratica.
Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente.

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

Identificativo corpo: B.

Magazzino [C2] sito in Cesano Boscone (Milano) CAP: 20090,
via D. Alighieri n. 38

Quota e tipologia del diritto

- **1/1** di [redacted] **Piena Proprietà**
  Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Cantina di pertinenza del corpo A.
Foglio 3, particella 159, subalterno 16;
indirizzo: via D. Alighieri n. 38
piano S1, comune Cesano Boscone (MI), categoria C/2, classe 2, consistenza 18 mq., superficie catastale 17 mq., rendita € 33,47
Derivante da:

- [redacted]

Millesimi di proprietà di parti comuni: 16,28 (comprensivi del Corpo A)

Confini (da Nord in senso orario):
Cantina:
cortile comune, cantina Sub.17, corridoio, cantina Sub.15, cortile comune.

Conformità catastale:
Nulla da segnalare.

Identificativo corpo: C.

Autorimessa [C6] sito in Cesano Boscone (Milano) CAP: 20090
via D. Alighieri n. 38

Quota e tipologia del diritto

- **1/1** di [redacted] **Piena Proprietà**
  Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Autorimessa.
Foglio 3, particella 156, subalterno 7;
indirizzo: via D. Alighieri n. 38;
piano S1, comune Cesano Boscone (MI), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., superficie ca-

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

tastale 14 mq., rendita € 40,49;
Derivante da:

Millesimi di proprietà di parti comuni: 2,3

Confini (da Nord in senso orario):
Box:
box Sub.6, cortile comune, box Sub.8, disimpegno box comune.

Conformità catastale:
La pianta catastale corrisponde a quella depositata ad eccezione della mancata indicazione dell'altezza interna: nella parte finale del box, per una profondità di circa 1,5 m., l'altezza interna di circa 2,50 m. si riduce a circa 1,90 m..
Si segnala inoltre che:
1) Per le misure che è stato possibile rilevare in loco, la superficie catastale risulterebbe errata. Se ne suggerisce il ricalcolo.

L'istanza per il ricalcolo della consistenza può essere presentata dal proprietario senza nessun costo o da un tecnico il cui costo sarà in relazione alla redazione della pratica.
Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona centrale a carattere residenziale, caratterizzata da vie strette, spesso a senso unico.
In particolare l'immobile si inserisce in contesto a percorrenza pedonale, tranquillo e gradevole, dotato di tutti i servizi e le infrastrutture nelle immediate vicinanze.
In prossimità si collocano ampi parcheggi.
La vicinanza con lo svincolo relativo alla A50 lo collega alle zone a nord e a sud di Milano.
Caratteristiche zona: centro storico
Area urbanistica: residenziale chiusa al traffico con parcheggi limitrofi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno in particolare.
Servizi offerti dalla zona: scuole (buono); supermercato (discreto), Comune e Asl (buono); centri commerciali (discreto); centri sportivi (buono)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e miste
Importanti centri limitrofi: nessuno.
Attrazioni paesaggistiche: Cascine nelle vicinanze, Parchi (Parco Pertini, Parco Pasubio-Libertà).
Attrazioni storiche: Chiese e cascine varie
Principali collegamenti pubblici: Linee di superficie n. 322 e 323 entro 500 m..

3. STATO DI POSSESSO:

Corpo: A
Possesso: Occupato dal debitore esecutato.

Corpo: B
Possesso: Occupato dal debitore esecutato.

Corpo: C
Possesso: Occupato dal debitore esecutato.

Da interrogazione all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti registrati.

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A, B, C.

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA

1/1):

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

4.2.2 Pignoramenti:

(1/1);

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
La sottoscritta ha eseguito le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate attraverso la piattaforma Sister. Vedi allegati.

4.3 Misure Penali
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A, B, C.
sito in Cesano Boscone (Mi), via D. Alighieri n. 38
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.022,49 (appartamento e box)
Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € 1.700,00 circa relativo alle sole unità immobiliari (dato da verificare con aggiornamento).
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: il dato fornito dall'amministratore è comprensivo anche delle spese straordinarie.
Millesimi di proprietà: 16,28 (appartamento); 2,3 (box)
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: presente; Codice identificativo APE1507400025518 - Registrato il 15/11/2018 e valido sino al 15/11/2028
Indice di prestazione energetica: G
Note Indice di prestazione energetica: -
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Sì – Immobile quattrocentesco
Avvertenze ulteriori: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificativo corpo: A, B e C.
Titolare/Proprietario:
Edil House S.p.a. (1/1)
proprietario ante ventennio al **06/10/1989.**
costruttore

(1/2)
/2)

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

[redacted]/1)

[redacted]

Titolare/Proprietario:

[redacted])

[redacted](attuale proprietario).

[redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpo: A, B, C.

Abitazione di tipo economico [A3] con cantina di pertinenza [C2] e autorimessa [C6] site in Cesano Boscone (Milano) CAP: 20090,
via D. Alighieri n. 38

Numero pratica: 110/84 del 18/09/1984 prot. n.9271
Intestazione: Edil Hause S.p.a.
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Piano di recupero - edificio quattrocentesco (villa Marazzi) e area destinata a residenza
Oggetto: risanamento/ristrutturazione/nuova costruzione
Rilascio in data 25/06/1985
Nulla Osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici delle Province di Milano, Bergamo, Como, Pavia, Sondrio, Varese del 28/09/1981 n.4864 e n.48651

Numero pratica: 20/86 del 28/02/1986 prot. n.2443 e 26/86 del 11/03/1986 prot. n.2817
Intestazione: Edil Hause S.p.a.
Tipo pratica: Variante alla Concessione edilizia
Per lavori: Piano di recupero - edificio quattrocentesco (villa Marazzi) e area destinata a residenza
Oggetto: modifiche ala privata Villa Marazzi e varianti al progetto del Piano di Recupero
Rilascio in data 26/05/1986 e 08/08/1986
Nota della Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia n.298 del 03/04/198625/06/1985

Numero pratica: 77/87 del 28/07/1987 prot. n.10351
Intestazione: Edil Hause S.p.a.
Tipo pratica: Variante alla Concessione Edilizia
Per lavori: Piano di recupero - edificio quattrocentesco (villa Marazzi) e area destinata a residenza
Oggetto: modifiche all'edificio quattrocentesco, Case 1-2-3
Rilascio in data 23/12/1987

Numero pratica: 49/88 del 23/06/1988 prot. n.6782
Intestazione: Edil Hause S.p.a.
Tipo pratica: Variante alla Concessione Edilizia
Per lavori: Piano di recupero - edificio quattrocentesco (villa Marazzi) e area destinata a residenza
Oggetto: modifiche ala privata Villa Marazzi
Rilascio in data 23/11/1988

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

Numero pratica: 76/91 del 15/11/1991 prot. n.14879
Intestazione: Edil Hause S.p.a.
Tipo pratica: Variante alla Concessione Edilizia
Per lavori: Piano di recupero - edificio quattrocentesco (villa Marazzi) e area destinata a residenza
Oggetto: modifiche interne e variante destinazione d'uso
Rilascio in data 10/01/1992

Abitabilità/agibilità: non è stata rilevata all'interno dei fascicoli edilizi reperiti dai competenti uffici del Comune di Cesano Boscone

7.1 *Conformità edilizia:*

Per quanto visionato si fanno le seguenti segnalazioni:

Identificativo corpo: A, B, C.

Per quanto riguarda il corpo A, è stata inserita all'interno del soggiorno una controsoffittatura in legno che riduce l'altezza interna a 2,65 m., al di sotto dei minimi stabiliti per legge.
Va pertanto opportunamente rimossa e ripristinato il plafone.
Regolarizzabili mediante: presentazione Cila in sanatoria.
Descrizione delle opere da sanare: eliminazione della controsoffittatura lignea del soggiorno e ripristino del plafone.
Sanzione cila in sanatoria: € 1.000,00
Onorario Tecnico abilitato: € 1.500,00 circa
Opere da eseguirsi: € 1.000,00 circa
Oneri Totali: € 3.500,00 circa

Per quanto riguarda il corpo C, si vuole segnalare l'altezza di m. 1,88 nella parte di fondo dell'autorimessa, per una profondità di circa m. 1,30.
Solitamente, sotto trave, non sarebbero ammesse altezze inferiori a m.2,00.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Identificativo corpo: A, B e C.

Abitazione di tipo economico [A3], Autorimessa [C6], Magazzino [C2]

Strumento urbanistico Adottato:	PGT
Zona omogenea:	N.A.F. (Nuclei di Antica Formazione)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI – D.Lgs. 42/2004 - Area di tutela indiretta
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indici:	Vedi Art. 18-22 NTA
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:
Nessuna per quanto visionato.

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] - Corpo A**
Cantina [C2] - Corpo B

Appartamento posto al piano terra, primo fuori terra, costituito da ingresso/soggiorno/angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno.
Cantina di pertinenza al piano interrato.
Il complesso si inserisce in un ampio contesto a verde comune.

1. **Quota e tipologia del diritto**

-

Cod. Fiscal

Eventuali comproprietari:
Nessuno.

Superficie complessiva di circa **mq. 48,00** (abitazione) e circa **mq. 17,00** (cantina).
E' posto al piano: T-S1
L'edificio è stato costruito nel: ristrutturato nel 1984
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui seminterrati n. 1.

Stato di manutenzione generale dell'edificio: ottimo.
L'intero complesso è stato oggetto di recupero e ristrutturazione con interventi sino alla fine degli anni '80, che hanno interessato sia l'edificio quattrocentesco, di cui sono state mantenute le facciate originali, e gli edifici limitrofi.
L'edificio n.1, in cui si inserisce l'immobile, è un corpo di 2 piani fuori terra, oltre al piano cantinato, con le facciate intonacate e tinteggiate, e tetto in coppi.
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottime/buone condizioni.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** apertura: **elettrica** condizioni: **ottime** - Note: In riferimento all'accesso carrabile/pedonale.
Cancello	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro e vetro** apertura: **elettrica** condizioni: **ottime** - Note: In riferimento all'accesso alla scala.
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno con vetrocamera doppia** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **ottime** protezione: **inferiate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

	protezione: **zanzariere** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente/scorrevole** materiale: **legno** condizioni: **ottime**
Pavim. Esterna	materiale: **pietra** condizioni: **ottime** - Note: In riferimento alle parti comuni
Pavim. Interna	materiale: **parquet** condizioni: **discrete** - Note: In riferimento alla camera
Pavim. Interna	materiale: **pavimentazione cementizia** condizioni: **discrete** - Note: In riferimento alla cantina
Plafoni	materiale: **stabilitura** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **portoncino blindato rivestito in legno** condizioni: **ottime** - Note: In riferimento alla porta principale di accesso all'alloggio
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e legno** condizioni: **discrete** - Note: In riferimento alla porta di accesso alla cantina
Rivestimento	ubicazione: **bagno e angolo cottura** materiale: **ceramica** condizioni: **discrete**
Rivestimento	ubicazione: **in tutti gli altri locali** materiale: **intonaco civile** condizioni: **buone/ottime**
Impianti:	
Ascensore	Non presente
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **funzionante** conformità: **non esibita**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **presumibilmente da normalizzare se risalente alla ristrutturazione** conformità: **non esibita**

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

Termico

tipologia: **autonomo**
alimentazione: **gas naturale**
diffusori: **radiatori in ghisa**
condizioni: **buone**
conformità: **non esibita**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Superficie lorda di pavimento, calcolata sulla base ai rilievi effettuati in data 16.12.2019:
- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà, considerati al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	48,00	1,00	48,00
cantina	sup lorda di pavimento	17,00	0,20	3,40
		65,00		**51,40**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1-2019

Zona: Cesano Boscone (MI)/ centrale

Corpo A

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.750

Valore di mercato max (€/mq): 2.100

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.450

Valore di mercato max (€/mq): 1.700

Corpo B

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Commerciale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

Valore di mercato max (€/mq): 550

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.
Epoca di realizzazione/adeguamento, presumibilmente risalente all'epoca dell'intervento di ristrutturazione (fine anni '80)
Impianto presumibilmente da normalizzare.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90: non esibita.

Ascensore:
Non presente

Riscaldamento:
Esiste impianto di riscaldamento.
Tipologia di impianto: autonomo
Stato impianto: funzionante
Potenza nominale: -
Epoca di realizzazione/adeguamento: presumibilmente risalente alla costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità: non esibita.
Attestazione Prestazione Energetica: presente: Codice identificativo APE1507400025518 - Registrato il 15/11/2018 e valido sino al 15/11/2028

Condizionamento e climatizzazione:
Non presente.

Impianto antincendio:
Nessun riscontro in merito.

Ambiente:
Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati e nel sottosuolo, per quanto visionato.

Descrizione: **Autorimessa [C6] - Corpo C**

Autorimessa posta a livello seminterrato.

1. **Quota e tipologia del diritto**

- **1/1** d
  Cod. Fiscal

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,00**
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 1984-1988
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50 (m. 1,88 circa nella parte in fondo per una profondità di m. 1,5)
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui seminterrati n. 1.

Stato di manutenzione generale dell'edificio: discreto
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in sufficienti condizioni.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

Infissi esterni	tipologia: **basculante** apertura manuale materiale: **alluminio** condizioni: **discrete**
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **discrete**
Plafoni	materiale: **intonaco** condizioni: **discrete**
Rivestimento	finitura: **tinteggiato** condizioni: **sufficienti** (sono presenti molteplici tracce di infiltrazioni)

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **non rilevate** conformità: **non esibita**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Superficie lorda di pavimento, calcolata sulla base ai rilievi effettuati in data 16.12.2019:
- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà, considerati al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
		14,00		**14,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1-2019

Zona: Cesano Boscone (MI)/ centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimesse

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.000

Valore di mercato max (€/mq): 1.350

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

Epoca di realizzazione/adeguamento, presumibilmente risalente all'epoca di costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90: non esibita.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi, per quanto visionato.

Ambiente:
Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati e nel sottosuolo, per quanto visionato.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nel caso dell'immobile in oggetto per la determinazione del valore di mercato è possibile usare il metodo di "stima sintetica", cioè adottando un procedimento sintetico - comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.
È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare della zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.
Il valore è da intendersi prettamente riferito e limitato alla data delle indagini, essendo esclusa qualsiasi considerazione di carattere previsionale, come anche potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita a trattativa privata, in quanto quest'ultima dipende sempre da situazioni soggettive delle parti contraenti.
Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
Uffici del registro di Milano;
Ufficio tecnico di Cesano Boscone

Identificativo corpi: A e B.
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Osservatorio del Mercato Immobiliare: valore max 2.100 Euro/mq; valore min. 1.750 Euro/mq (stato conservativo ottimo); valore max 1.700 Euro/mq; valore min. 1.450 Euro/mq (stato conservativo normale)
Agenzie immobiliari:
valore max 2.500 Euro/mq; valore min. 1.450 Euro/mq (stato conservativo buono/ottimo)
Borsino immobiliare:
valore max 2.081 Euro/mq; valore min. 1.703 Euro/mq (stato conservativo ottimo); valore max 1.703 Euro/mq; valore min. 1.372 Euro/mq (stato conservativo buono); .
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):
2.083 Euro/mq; valore max 1.962 Euro/mq; valore min. 1.730 Euro/mq (stato conservativo normale).
Altre fonti di informazione:
Fiaip – Osservatorio immobiliare della Provincia di Milano (x comuni limitrofi): valore max 3.000 Euro/mq; valore min. 1.700 Euro/mq

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

Identificativo corpo: C

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Box: valore max 1.350 Euro/mq; valore min. 1.000 Euro/mq

Agenzie immobiliari:

Box: valore max 1.100 Euro/mq; valore min. 930 Euro/mq

Borsino immobiliare:

Box: valore max 1.324 Euro/mq; valore min. 1.135 Euro/mq

Altre fonti di informazione:

Fiaip – Osservatorio immobiliare della Provincia di Milano:
box valore 20.000-18.000 Euro (box di dimensioni standard).

8.3 Valutazione corpi:

Tenendo conto dei parametri di comparazione rilevati, della localizzazione, dell'esposizione e della vetusta dell'immobile, delle finiture, degli accessori a pertinenza, dello stato manutentivo dei luoghi, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si e presentato all'ispezione peritale, si ritiene congruo un valore di **€ 1.850,00 al mq per il corpo A e B,** e un valore di **€ 1.000,00 al mq per il corpo C.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione e annessi	51,40	€ 1.850,00	€ 95.090,00
autorimessa	14,00	€ 1.000,00	€ 14.000,00

Valore Accessori € 0,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A, B	Abitazione di tipo economico [A3] e cantina [C2]	51,40	€ 95.090,00	€ 95.090,00
C	Autorimessa [C6]	14,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 5.454,50

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.040,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 98.095,50**

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 70.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 100.000,00**

Poiché gli immobili risultano occupati dai debitori esecutati possono ritenersi liberi al decreto di trasferimento, pertanto il valore a base d'asta suggerito è di: **€ 100.000,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

Secondo le normative vigenti.

L'Esperto alla stima
Arch. Barbara Zocchi Ramazzi

Milano, 06 marzo 2020

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22