

**Bene immobile sito in CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Via G. Mazzini n.° 22**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo a corpo:

A. Appartamento (A/3) sito in Cernusco sul Naviglio, Via G. Mazzini n.°22, piano 1°e 7°
- appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da 4 vani e terrazzo con annesso solaio al piano 7°.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva reale di 126 mq calcolata come tabella riportata al punto 7.

Quota e tipologia del diritto:

piena proprietà per la quota dell'intero a: [REDACTED] nata il 3/04/1978 a Mesagne, c.fisc. [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cernusco sul Naviglio, come segue: Foglio 42, mappale 87, sub. 23, Via Giuseppe Mazzini n.° 22, piano 1°- 7°, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, rendita catastale €. 525,49.

Confini in contorno:

dell'appartamento: a nord spazio comune, ad est cortile comune, a sud subalterno 24 e vano scala, ad ovest cortile comune;

del solaio: a nord solaio subalterno 25, ad est corridoio comune, a sud pianerottolo e vano scala, ad ovest cortile comune.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli spazi e impianti comuni del condominio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Caratteristiche della zona: la Via Mazzini è situata nella zona periferica del Comune di Cernusco sul Naviglio, è inserita in una zona prevalentemente agricola e con la presenza di grandi spazi commerciali.

Servizi offerti dalla zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è sprovvista nelle immediate vicinanze di servizi di urbanizzazione secondaria: scuole, chiese, farmacie e negozi al dettaglio. Spazi verdi agricoli a circa 50 m.

Buona la possibilità di parcheggio pubblico.

Collegamenti pubblici nella zona: scarsi.

Attrazioni storiche e architettoniche: nessuna.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 28.01.2016, in presenza del Sig. Ricciardi della Società Sivag quale custode giudiziario e del sig. Quassuolo Aldo Vittorio, coniuge della signora [REDACTED] l'immobile risulta occupato dalla debitrice e dai suoi familiari con due minori a carico.

Nella presente relazione verrà comunque indicato il valore del bene sia libero, sia occupato come richiesto dal quesito.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

- **Ipoteca volontaria:** iscritta in data 27 luglio 2012, ai nn° 77565/13590 per complessivi €. 430.000 a garanzia di un mutuo fondiario di €. 215.000 da restituire in trenta anni (atto del notaio Nicola Grimaldi in data 18 luglio 2012 n.19870/15334 di repertorio) a favore della Banca Popolare di Vicenza, Società Cooperativa per Azioni (con sede a Vicenza, c.f. 00204010243)

- **Pignoramento:** trascritto in data 5 maggio 2013 ai nn.° 63600/4353 a favore di Reale Immobili S.p.A. (con sede a Torino, c.f. 05062220156) contro [REDACTED] (sopra generalizzata) per la somma di €. 166.635,04 oltre interessi e spese.

Altre trascrizioni: nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuno.



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 1763/2013

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità

Conformità catastale: è accertata la regolarità catastale dell'appartamento e del solaio
(la disposizione dei locali corrisponde alla planimetria catastale allegata)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Da controllo presso l'amministrazione condominiale: Studio Martelli, Amministrazioni Immobiliari, Via Monza 58, Cernusco sul Naviglio:

a) ammontare medio delle spese condominiali ordinarie: €. 2.659,38 per l'appartamento.

Spese di gestione condominiali su base preventivo.

b) eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente:

Spese scadute: Estratto conto del 5/02/2016 Residuo €. 9.855,23.

(vedi allegato – Spese condominiali)

Cause in corso: (diverse dal pignoramento) nessuna

Eventuali contratti di locazione: nessuno.

L'immobile è occupato dal debitore esecutato, si ritiene pertanto l'immobile **libero**.

Attestato di Prestazione Energetica: registrato in data 7/07/2012 dal Dott. Fabrizio Arca, Classe Energetica G , 246,25 kWh/m2a

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

_____ nata il 3/04/1978 a Mesagne, c.fisc. _____ in regime di separazione dei beni, proprietaria per la piena quota dell'intero in forza di atto di compravendita del Notaio Nicola Grimaldi di Milano, n. 19869/15333 di repertorio, trascritto a Milano 2 in data 27 luglio 2012 ai nn.° 77564/52466 nel quale la società Immobiliare Douglasia S.r.l. vendeva l'immobile oggetto della presente perizia. (vedi allegato – Atto di Provenienza)

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Immobiliare Douglasia S.r.l. (con sede a Milano, c.f. 03459970152) in forza di titolo anteriore al ventennio (vedi Certificazione Notarile in atti).

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Le opere relative all'immobile sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 in virtù di progetto approvato dal Comune di Cernusco sul Naviglio, in data 10 settembre 1963 e in data 20 febbraio 1965 e successiva abitabilità rilasciata in data 25 gennaio 1966.

Successivamente non sono state eseguite opere per le quali fossero richieste autorizzazioni amministrative, concessioni edilizie o concessioni in sanatoria.

7.2 Abitabilità: Vedi sopra.

Descrizione appartamento di cui al punto 1

Piena proprietà per la quota dell'intero del debitore di un appartamento (A/3) sito in Cernusco Sul Naviglio, Via G. Mazzini n.° 22, piano 1° e 7° .

L'appartamento è composto da un soggiorno con terrazzo, una cucina con balcone, un bagno, due camere da letto, e un solaio al piano 7° di pertinenza.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva di 126 mq.

Identificato al Catasto del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

intestazione: piena proprietà di _____ nata il 3/04/1978 a Mesagne, c.fisc.

_____ in regime di separazione dei beni.

descrizione: appartamento ad uso abitazione civile con servizi , Foglio 42, mappale 87,

sub. 23, Via Giuseppe Mazzini n.° 22, piano 1°- 7°, categoria A/3, classe 3, vani 5,5,

rendita catastale €. 525,49.

Confini in contorno:

dell'appartamento: a nord spazio comune, ad est cortile comune, a sud subalterno 24 e vano scala, ad ovest cortile comune;

del solaio: a nord solaio subalterno 25, ad est corridoio comune, a sud pianerottolo e vano scala, ad ovest cortile comune.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli spazi e impianti comuni del condominio.



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 1763/2013

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 300 cm.
Stato di conservazione: buono.

Consistenza analitica e valutazione

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coeff.	Sup. comm.	Valore al mq	Valore Intero
1°	residenza	83	1,00	83,00	1.800	149.400
1°	terrazzo	33	0,30	9,90	1.800	17.820
1°	balcone	6	0,30	1,80	1.800	3.240
7°	solaio	4	0,25	1	1.800	1.800
	totale	126		95,7		172.260

N.B. 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. Il balcone e il terrazzo sono calcolati per 1/3 della superficie effettiva, il solaio non collegato strutturalmente è calcolato per 1/4 della superficie effettiva.

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: c.a. e mattoni pieni
- Strutture verticali (struttura):* materiale: c.a. e mattoni pieni
- Solai (struttura):* tipologia: cemento armato
condizioni: buone
- Muratura perimetrale:* tipologia: c.a. e mattoni pieni
rivestimento: marmo al p.terra e piastrelle in klinker
condizioni: buone
- Copertura (struttura e rivestimento):* tipologia: non rilevata
condizioni: non rilevata
- Infissi interni:* tipologia: ante a battente in legno tamburato
condizioni : buone
- Infissi esterni:* tipologia: ante a battente in legno originali dell'epoca
condizioni: discrete
protezioni esterne: tapparelle in plastica
- Plafoni:* intonaco tinteggiato di bianco
- Pareti (interne):* forati da 8 cm con intonaco colorato in tinte diverse
- Rivestimento:* ubicazione: bagno - materiale: piastrelle in ceramica
ubicazione: cucina - materiale: piastrelle in ceramica su parete attrezzata
- Pavimenti :* piastrelle di marmette in tutti i locali, piastrelle in klinker sul terrazzo
- Portoncino d' ingresso:* porta rivestita in legno, no blindata
- Antenna collettiva:* non rilevata
- Antifurto:* tipologia: non presente
- Gas (impianto):* alimentazione: gas metano per cucina;
condizioni: funzionante
certificazioni: non presenti

Giudice: Dott.ssa M.G. Mennuni
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



**RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 1763/2013**

<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione 220V condizioni: buone certificazioni: non presenti
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: non rilevata fognatura: comunale. condizioni: non ispezionata
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non rilevata
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: tradizionale condizioni: funzionante
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: acquedotto comunale; condizioni : funzionante certificazioni: non presenti Bagno: doccia, lavabo, bidet, wc
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con caldaia a gas condizioni: funzionante certificazioni: non fornite
<i>Ascensore(impianto):</i>	presente
<i>Condizionamento:</i>	assente
<i>Certificazione energetica:</i>	Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 07/07/2012, Classe Energetica G 246,25 kWh/m2a

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima:

La stima si basa sulla media delle quotazioni di mercato correnti desunte da indagini presso le più importanti agenzie immobiliari della zona interessata, dalle quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate e dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" della TeMA n. 47 – 1° semestre 2015, per la zona in esame.

Ottenuta poi una quotazione di massima sono state considerate le effettive condizioni dell'immobile in relazione allo stato di diritto, di conservazione, alla qualità ed ubicazione.

Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale del bene immobile in **€ 1.800 /mq.**

8.2. Fonti di informazioni:

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni Immobiliari – 1° semestre 2015 - Comune di Cernusco sul Naviglio – Fascia/zona: Periferia - Codice di zona: D1 – Destinazione residenziale, Abitazioni civili di tipo economico, Stato conservativo Normale: € 1.600 – 1.950/mq.
- Rilevazione prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia, periodo 1° SEMESTRE 2015, Comune di Cernusco sul Naviglio – Residenziale, periferia, Appartamenti vecchi (o da ristrutturare) € 1.750 - 2.100/mq.
- Agenzie immobiliari: appartamenti consimili per destinazione, posizione ma non per condizioni manutentive – € 1.700+2.000/mq.

8.3. Valutazione commerciale:

	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento piano 1° e 7°	mq. 95,7	€ 172.260	€ 172.260
Totale			€ 172.260	€ 172.260

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Giudice: Dott.ssa M.G. Mennuni
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 1763/2013

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 8.613

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico della procedura: gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agenzia del Territorio. Considerate le formalità gravanti sul bene, il costo complessivo per la cancellazione a carico della procedura è il seguente: €. 329 così suddiviso: cancellazione pignoramento €. 294 ; cancellazione ipoteca volontaria €. 35.

Giudizio di comoda divisibilità: da sopralluogo eseguito, considerando un unico accesso presente all'unità abitativa e impiantistica generale, si dichiara che allo stato attuale l'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

Immobile		
Appartamento al piano 1° e terrazzo con solaio al piano 7°	Valore medio ponderale	€ 172.260
	Decurtazione 5%	€ 8.613
	Totale	€ 163.647

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Libero:

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 163.647
- Valore arrotondato € 163.000

Occupato:

- Valore dell'immobile (- 10%) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 146.700
- Valore arrotondato € 146.000

Confidando di aver assolto l'incarico affidatomi, trasmetto alla cancelleria mediante invio telematico la presente relazione, oltre agli allegati, separati su file in formato pdf; trasmetto altresì copia della stessa al debitore esecutato e alle parti intervenute attraverso posta elettronica o posta ordinaria/ raccomandata.

16 febbraio 2016

Il perito

Arch. Maria Luisa Marzorati

Allegati:

1. Titolo di provenienza
2. Visura catastale storica
3. Estratto di mappa
4. Planimetria catastale scala 1: 200
5. Fotografie dell'unità in esame in data 28.01.2016
6. Spese condominiali
7. Attestato di Prestazione Energetica



Giudice: Dott.ssa M.G. Mennuni
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati

