
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Centropadana Credito Cooperativo**

contro: 

N° Gen. Rep. 605/2011

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-03-2016 ore 11:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 003 003

Esperto alla stima: Franco Nespolo
Codice fiscale: NSPFNC57S25E514M
Partita IVA: 093744800150
Studio in: Via San Giuseppe 22 - PARABIAGO
Telefono: 03311976054
Fax: 03311976054
Email: franco.nespolo@inwind.it
Pec: franco.nespolo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Senago (Milano) - 20030

Lotto: 001 – Via Torino 7

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 13, particella 444, subalterno 501;
foglio 13, particella 444, subalterno 23 (autorimessa)

Lotto: 002 – Via Tolstoj 120

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 25, particella 219, subalterno 29,
foglio 25, particella 210, subalterno 15 (autorimessa)

Bene: Via Dante Alighieri snc - San Zenone Al Lambro (Milano) - 20070

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: : foglio 4, particella 894, subalterno 5,
foglio 4, particella 915, subalterno 5 (autorimessa)

2. Stato di possesso

Bene: - Senago (Milano) - 20030

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Occupato senza titolo

Bene: Via Dante Alighieri snc - San Zenone Al Lambro (Milano) - 20070

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da alcuni comproprietari non eseguiti

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Senago (Milano) - 20030

Lotto: 001
Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002
Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Dante Alighieri snc - San Zenone Al Lambro (Milano) - 20070

Lotto: 001
Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**

Bene: - Senago (Milano) - 20030

Lotto: 001
Corpo: A
Creditori Iscritti: Patimar S.r.l., Banca Centropadana Credito Cooperativo

Lotto: 002
Corpo: A
Creditori Iscritti: Patimar S.r.l., Banca Centropadana Credito Cooperativo

Bene: Via Dante Alighieri snc - San Zenone Al Lambro (Milano) - 20070

Lotto: 001
Corpo: A
Creditori Iscritti: Patimar S.r.l., Banca Centropadana Credito Cooperativo

5. **Comproprietari**

Beni: - Senago (Milano) - 20030

Lotti: 001
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

Lotti: 002
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

Bene: Via Dante Alighieri snc - San Zenone Al Lambro (Milano) - 20070

Lotti: 001
Corpo: A
Comproprietari: Argento Alfonso, Argento Domenico, Argento Giuseppe, Argento Grazia,

Argento Luigi, Argento Maria, Carioti Bruno, Marzullo Vincenzo

6. Misure Penali

Beni: - Senago (Milano) - 20030

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: Via Dante Alighieri snc - San Zenone Al Lambro (Milano) - 20070

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Senago (Milano) - 20030

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Dante Alighieri snc - San Zenone Al Lambro (Milano) - 20070

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Senago (Milano) - 20030

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 155.000,00

Prezzo da occupato: € 140.000,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 152.000,00

Prezzo da occupato: € 137.000,00

Bene: Via Dante Alighieri snc - San Zenone Al Lambro (Milano) - 20070

Lotto: 001

Prezzo da libero: IMMOBILE NON STIMATO PER INTERVENUTI ACCORDI TRA
CREDITORE ED ESECUTATA

Prezzo da occupato: //

Beni in Senago (Milano)
Località/Frazione

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Senago (Milano) CAP: 20030, Via Torino 7

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d

Cod. Fiscale [redacted] Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [redacted] Foglio 13, particella 444, subalterno 501, indirizzo Via Torino 7, piano 4-S1, comune Senago, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita € 573,27

Confini: dell' appartamento: vano scala, altra proprietà, via Torino, parti comuni; delle cantine in corpo unico: parti comuni, via Torino, parti comuni

Note: Si precisa che l' esecutata è in possesso di una sola delle due cantine rappresentate sulla scheda catastale (vano a Nord) ed occupa una ulteriore cantina non risultante dai titoli di proprietà; l' esecutata riferisce di essere sempre stata in possesso della cantina non rappresentata sulla scheda catastale e di non avere mai avuto la disponibilità della cantina a SUD rappresentata sulla scheda catastale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [redacted] Foglio 13, particella 444, subalterno 23, indirizzo Via Torino 7, comune Senago, categoria C/6, classe 5, superficie 14 mq, rendita € 45,55 €

Confini: altra proprietà già [redacted], cortile, altra proprietà già Arisi salvo errori e come meglio in fatto

Note: Si precisa che al NCEU non è stata reperita la scheda catastale che con variazione n. 134493 del 18/12/93 ha sostituito la preesistente scheda che identificava l' autorimessa al sub 14

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Una delle due cantine rappresentate sulla scheda catastale non è mai stata nel possesso dell' esecutata la quale al contrario occupa una cantina che risulta essere proprietà di terzi

Regolarizzabili mediante: //

Note: Nell' impossibilità di ricostruire la situazione che ha portato all' utilizzo della cantina di proprietà di terzi invece che di quella effettivamente risultante dalla planimetria catastale nella valutazione economica dei beni posti in vendita verrà valutata la superficie della sola cantina di proprietà che viene utilizzata. Sarà compito discrezionale dell' acquirente valutare se intraprendere eventuali azioni per rientrare nel possesso della cantina riportata sulla scheda catastale ovvero altre azioni atte a regolarizzare la proprietà della cantina attualmente occupata senza titolo.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili sono siti in un comune dell' hinterland milanese di circa 15.000 abitanti; la zona ove sono siti gli immobili è prevalentemente residenziale costituita per lo più da piccole palazzine o vilini. Il traffico è limitato. Il comune è sufficientemente vicino ad arterie di comunicazione che consentono il raggiungimento veloce delle principali città poste nelle vicinanze.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

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

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Milano, Rho, Desio.

Caratteristiche zone limitrofe: miste (artigianali/residenziali)

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autostrada 10 km, Superstrada 4 km, Aeroporto 31 km, Autobus 1 km, Ferrovia 4 km, Metropolitana 17 km, Tangenziale 9 km

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido (mediocre), Biblioteca (discreta), Campo da tennis (mediocre), Campo da calcio (buona), Centro commerciale (discreta), Centro sportivo (discreta), Cinema (scarso), Farmacie (discreta), Municipio (buona), Musei (scarsa), Negozi al dettaglio (scarsa), Ospedale (buona), Palestra (buona), Parco giochi (sufficiente), Palazzetto dello sport (scarso), Piscina (discreta), Polizia (discreta), Scuola elementare (discreta), Scuole medie inferiori (discreta), Scuole medie superiori (scarsa), Spazi verdi (discreta), Stadio (discreta), Supermercato (discreta), Teatro (scarsa), Università (scarsa), Vigili del fuoco (mediocre)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

- Costituzione di fondo patrimoniale a favore [redacted] rogito di notaio Boscarelli Vittorio in data 28/09/2012 ai nn. iscritto/trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 in data 18/10/2012 ai nn. 103366/69948;

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 giudiziale attiva; A favore di Patimar S.r.l. con [redacted]
Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 92.000,00; Importo capitale: € 85.570,17 ; A rogito di Tribunale di Piacenza in data 12/03/2009 ai nn. 488; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 in data 16/04/2009 ai nn. 46073/8598

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo con [redacted]
Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 23.899,23 ; A rogito di Tribunale di Piacenza in data 05/07/2010 ai nn. 1299; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 in data 28/07/2010 ai nn. 97384/23931

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo con [redacted]
[redacted] rogito di Tribunale di Milano in data 18/01/2011 ai nn. 379 iscritto/trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 in data 05/04/2011 ai nn. 37733/21827;

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: 1.250,00 € circa

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: L'atto di provenienza indica i millesimi di proprietà in ragione di millesimi 56-54-15, ma, senza ulteriore precisazione. Sulle tabelle relative alla gestione condominiale i

millesimi di proprietà risultano essere 125

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: 157,51 kWh/mq anno

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 14/09/1981. In forza di titoli anteriori al ventennio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] compravendita a rogito di notaio Giuseppe Gallizia in data 14/09/1981 ai nn. - trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 in data 14/10/1981 ai nn. 58420/45685.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] Michele Capasso in data 21/01/1994 ai nn. - trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 in data 23/02/1994 ai nn. 14234/10056.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Michele Capasso in data 21/01/1994 ai nn. - trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 in data 23/02/1994 ai nn. 14234/10056.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] proprietario/i). In forza di atto di cessione quote a rogito di notaio Michele Capasso in data 07/11/1995 ai nn. - trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 in data 07/11/1995 ai nn. 93528/56812.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: edificio realizzato antecedentemente al 1967

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono state demolite le originarie tramezzature della sala e del soggiorno

Regolarizzabili mediante: presentazione di D.I.A. a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne varie
costi tecnici e di sanatoria: € 1.500,00
Oneri Totali: € 1.500,00

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

Trattasi di appartamento con due cantine ed autorimessa pertinenziale il tutto sito in una piccola palazzina di tipo popolare priva di ascensore avente 5 livelli fuori terra oltre interrato. L'unità si trova al 4° ed ultimo piano ed è costituita da sala da pranzo con zona cottura comunicante direttamente con un ampio salone, due bagni e due camere da letto oltre che disimpegni e due balconi. L'interno si presenta gradevole, con pavimentazioni in piastrelle in monocottura nei bagni e nelle zone giorno, mentre quelli delle camere sono in parquet, il tutto in buono stato manutentivo. I bagni sono ampi e dotati di tutti i sanitari. Il riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa. L'unità è dotata di due cantine site al piano interrato (una delle quali non corrispondente alla localizzazione riportata sulla planimetria catastale) e di una autorimessa in corpo esterno.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000

Cod. Fiscale [redacted] Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 130,00

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: antecedente all' anno 1967

ha un'altezza interna di circa: 300 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni generali, con pareti esterne finite ad intonaco nelle parti strutturali e con mattoni e vista nelle campiture interne ai telai strutturali. Il manto di copertura è in fibrocemento e dovrà essere sostituito nel medio termine. Le scale interne sono con gradini in marmo in buono stato manutentivo. L'edificio è privo di ascensore.

La pavimentazione dell'area esterna antistante ai box autorimessa è in mattonelle di cemento autobloccanti. L'area condominiale è delimitata sul fronte strada da una recinzione in ferro in discreto stato manutentivo.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da normalizzare

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battenti materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: eternit coibentazione: inesistente condizioni: da normalizzare
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: mattone paramano condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: riferito alla zona giorno ed ai bagni
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone - Note: riferito alle camere da letto
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: portoncino blindato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: zona cottura materiale: piastrelle condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **buone**

Idrico

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione" in alcuni casi già intrinsecamente valutati nella superficie portenziale del bene. e superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%. Ulteriormente, nel caso specifico, per i motivi esposti in altro punto della presente relazione, non è stata valutata la superficie della cantina occupata senza titolo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00

Balconi	sup lorda di pavimento	7,00	0,30	2,10
Cantine	sup lorda di pavimento	13,00	0,30	3,90
		130,00		116,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2015

Zona: Senago

Tipologia: appartamento

Valore di mercato min (€/mq): 1.350,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1.600,00

Accessori:

A.1 Box posto al piano terreno composto da un vano - Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq
 Valore a corpo: € **10.000,00**
 Note: autorimessa al sub 23

Impianto elettrico: Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento non conosciuta

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento: Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: buono

Epoca di realizzazione/adeguamento: non conosciuta
 Impianto non a norma.
 Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:
 Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione
 Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Scarichi: Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%. Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è

munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

Per l' appartamento e le sue pertinenze l' importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità andranno sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell' acquisto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Senago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Bollettino Tecnocasa, Osservatorio del Mercato immobiliare della Camera di Commercio di Milano, Banca Dati dell' Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1.700,00;

motori di ricerca internet, Casa.it, Immobiliare.it.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico. Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia.

In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile. Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	110,00	€ 1.500,00	€ 165.000,00
Balconi	2,10	€ 1.500,00	€ 3.150,00
Cantine	3,90	€ 1.500,00	€ 5.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 174.000,00
Valore corpo			€ 174.000,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 184.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 184.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	116,00	€ 184.000,00	€ 184.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)

€ 27.600,00

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 154.900,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 140.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 155.000,00

Lotto: 002

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Senago (Milano) CAP: 20030 frazione: Senaghino, Via Tolstoj 120

Note: con cantina ed autorimessa pertinenziale

Quota e tipologia del diritto

Diritto di superficie

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Aff Superficie
Intestazione: foglio 25, particella 219, subalterno 29, indirizzo Via Tolstoj 120, piano T-3, comune Senago, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita € € 520,33

Confini:

- dell' appartamento: altra proprietà, vano scala, cortile su tre lati;
- della cantina: cantina n. 28, cortile, cantina n. 33, corridoio;

il tutto salvo errori e come meglio in fatto

Identificato al catasto Fabbricati:

Aff Superficie
Intestazione: foglio 25, particella 210, subalterno 15, indirizzo Via Tolstoj 120, piano T-3, comune Senago, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita € € 48,81

Confini: box n. 9, terrapieno via Tolstoj, box n. 7, corsello di manovra

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili sono siti in un comune dell' hinterland milanese di circa 15.000 abitanti; la zona ove sono siti gli immobili è prevalentemente residenziale costituita per lo più da piccole palazzine o vilini frammentati a complessi condominiali di più ampia consistenza in uno dei quali è sito l' immobile di cui al presente lotto. Il traffico della zona è prevalentemente locale. Il comune è sufficientemente vicino ad arterie di comunicazione che consentono il raggiungimento veloce delle principali città poste nelle vicinanze.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

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

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Milano, Rho, Desio.

Caratteristiche zone limitrofe: miste (artigianali/residenziali)

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autostrada 10 km, Superstrada 4 km, Aeroporto 31 km, Autobus 1 km, Ferrovia 4 km, Metropolitana 17 km, Tangenziale 9 km

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido (mediocre), Biblioteca (discreta), Campo da tennis (mediocre), Campo da calcio (buona), Centro commerciale (discreta), Centro sportivo (discreta), Cinema (scarso), Farmacie (discreta), Municipio (buona), Musei (scarsa), Gegozi al dettaglio (scarsa), Ospedale (buona), Palestra (buona), Parco giochi (sufficiente), Palazzetto dello sport (scarso), Piscina (discreta), Polizia (discreta), Scuola elementare (discreta), Scuole medie inferiori (discreta), Scuole medie superiori (scarsa), Spazi verdi (discreta), Stadio (discreta), Supermercato (discreta), Teatro (scarsa), Università (scarsa), Vigili del fuoco (mediocre)

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Cassai Loredana senza alcun titolo.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

[REDACTED] ato di notaio Boscarelli Vittorio in data 28/09/2012 ai nn. iscritto/trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 in data 18/10/2012 ai nn. 103366/69948;

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

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

... OMISSIS

000 07/885

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.600,00 € circa

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.025,71 relativamente al condominio ed € 2.068,13 relativamente al supercondominio

Millesimi di proprietà: 27,78 + 2,671 (autorimessa) relativamente al "Condominio 2[^] Lotto" e 6,6850 relativamente al supercondominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Classe Energetica E

Indice di prestazione energetica: 109,92 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 14/03/2006 . In forza di atto di assegnazione a rogito di notaio Giovanni Notari in data 08/04/1986 ai nn. 108142 - trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 in data 07/05/1986 ai nn. 33728/24883.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Milano in data 14/03/2006 ai nn. 628/2006 - trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 in data 26/04/2006 ai nn. 63174/32191.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 127/79
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Edificazione nuovi fabbricati
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 27/06/1980 al n. di prot.
L'agibilità non risulta essere stata rilasciata.
NOTE: successiva variante al n. 283/82 rilasciata in data 15/12/1982

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

15.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

Trattasi di ampio appartamento sito al 3^o piano (quarto livello fuori terra) di un condominio avente 7 piani fuori terra oltre interrato sito in un complesso condominiale costituito da vari edifici che costituiscono un supercondominio.

L' appartamento, avente un ampia sala, cucina, un bagno, un servizio igienico, due camere oltre disimpegni e n. 2 balconi si presente in buono stato manutentivo. Le pavimentazioni sono in piastrelle in monocottura o ceramiche (nel bagno) di buona fattura mentre le camere hanno pavimentazione in moquette di tonalità chiara. Il bagno è dotato di tutti i sanitari e di doccia oltre che di vasca da bagno. I serramenti sono in legno con vetro camera e tapparelle in PVC mente le porte interne sono in legno tamburato laccate bianco opaco. L' impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia di marca Ariston di tipo "turbo" collocata all' interno dell' unità.

L' appartamento è dotato di cantina posta al piano terreno avente porta d' accesso di doche di legno ed è dotata di finestra. Vi è altresì una autorimessa sita al piano interrato, il cui accesso avviene a mezzo di corselli di manovra a cielo libero.

1. Quota e tipologia del diritto

1/
C/

Eventuali comproprietari: Nessuno

d: Superficie

Superficie complessiva di circa mq 127,00

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1980

ha un'altezza interna di circa: 270 cm

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L' edificio condominiale si presenta in buono stato manutentivo così come risultano ben tenuti gli spazi conominali costituiti all' esterno dai camminamenti ed adiacenti spazi verdi. Le pareti dell' edificio sono finite in graniglia con balconi in cemento a vista, mentre la copertura è piana. L' intero complesso costituito da vari edifici risulta delimitato da una recinzione in ferro su zoccolatura in cemento.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: non accertate
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: da demolire
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battenti materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: non accertato coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: non accertata
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco in graniglia condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: buone - Note: ad esclusione delle due camere da letto
Pavim. Interna	materiale: moquette condizioni: buone - Note: riferito alle camere da letto
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone - Note: con serratura di sicurezza
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: da normalizzare

Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: servizi igienici materiale: piastrelle condizioni: discrete
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non a norma
Gas	tipologia: con tubazioni a vista/sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: buone
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: da normalizzare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione" in alcuni casi già intrinsecamente valutati nella superficie portenziale del bene. e superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	104,00	1,00	104,00
Balconi	sup lorda di pavimento	9,00	0,30	2,70
cantina	sup lorda di pavimento	7,00	0,30	2,10
120,00				108,80

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02/2015

Zona: Senago

Tipologia: appartamento

Valore di mercato min (€/mq): 1.350,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1.600,00

Accessori:

A.1 autorimessa posto al piano interrato composto da un vano - Sviluppa una superficie complessiva di 16 mq mq

Valore a corpo: € 15.000,00
Note: autorimessa al sub 23

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1982

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: buono

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criterio di stima:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

Nella presente stima è da considerare che ciò che viene messo in vendita non è la piena proprietà bensì il diritto di superficie rilasciato all'epoca della sua costituzione per 90 anni per il quale rimangono ancora 55 anni prima dell'annullarsi del diritto.

16. Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Senago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Bollettino Tecnocasa, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Milano, Banca Dati dell' Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1.700,00;

motori di ricerca internet, Casa.it, Immobiliare.it.

16. Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	104,00	€ 1.700,00	€ 176.800,00
Balconi	2,70	€ 1.700,00	€ 4.590,00
cantina	2,10	€ 1.700,00	€ 3.570,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 184.960,00
Valore corpo			€ 184.960,00
Valore accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 199.960,00
A DETRARRE importo di riscatto area di sedime (valore presunto)			€ 20.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 179.197,78

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annessa autorimessa	108,80	€ 199.960,00	€ 179.197,78

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 26.879,67,00

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 152.318,11

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 137.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 152.000,00