

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **4064/2012**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28.10.2016

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. IDAMARIA CHIEFFO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 - Appartamento al piano secondo sottotetto

Via Mameli n. 24

San Giorgio Su Legnano (MI)

Esperto alla stima: Arch. Diego Emilio Fiore
Codice fiscale: FRIDML61T18F205Y
Studio in: Via Morosini 29 - Milano
Email: df@fbarchit.it
Pec: diego.fiore@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

- 1 Dati Catastali**
 - **Bene:** Via Mameli n. 24 - San Giorgio Su Legnano (Milano) - 20010
Lotto: 1 - Appartamento al piano secondo sottotetto
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: foglio 1, particella 113, subalterno 716
- 2 Stato di possesso**
 - **Bene:** Via Mameli n. 24 - San Giorgio Su Legnano (Milano) - 20010
Lotto: 1 - Appartamento al piano secondo sottotetto
Possesso: Occupato con titolo (Contratto valido ma non opponibile)
- 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
 - Bene:** Via Mameli n. 24 - San Giorgio Su Legnano (Milano) - 20010
Lotto: 1 - Appartamento al piano secondo sottotetto
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
- 4. Creditori Iscritti**
 - Bene:** Via Mameli n. 24 - San Giorgio Su Legnano (Milano) - 20010
Lotto: 1 - Appartamento al piano secondo sottotetto
Creditori Iscritti: OMISSIS,
OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS
- 5. Comproprietari**
 - Beni:** Via Mameli n. 24 - San Giorgio Su Legnano (Milano) - 20010
Lotto: 1 - Appartamento al piano secondo sottotetto
Comproprietari: Nessuno
- 6. Misure Penali**
 - Beni:** Via Mameli n. 24 - San Giorgio Su Legnano (Milano) - 20010
Lotto: 1 - Appartamento al piano secondo sottotetto
Misure Penali: NO
- 7 Continuità delle trascrizioni**
 - **Bene:** Via Mameli n. 24 - San Giorgio Su Legnano (Milano) - 20010
Lotto: 1 - Appartamento al piano secondo sottotetto
Continuità delle trascrizioni: SI
- 8 Prezzo**
 - **Bene:** Via Mameli n. 24 - San Giorgio Su Legnano (Milano) - 20010
Lotto: 1 - Appartamento al piano secondo sottotetto
Valore ponderale del lotto: Euro 61.160,40
Prezzo del lotto da libero: Euro 58.102,38
Prezzo del lotto da occupato: Euro 43.576,78
- 9 Conformità catastale**
 - **Bene:** Via Mameli n. 24 - San Giorgio Su Legnano (Milano) - 20010
Lotto: 1 - Appartamento al piano secondo sottotetto
Conformità catastale: SI
- 10 Conformità edilizia**
 - **Bene:** Via Mameli n. 24 - San Giorgio Su Legnano (Milano) - 20010
Lotto: 1 - Appartamento al piano secondo sottotetto
Conformità edilizia: SI

Beni in **San Giorgio Su Legnano (Milano)**
Via Mameli n. 24

Lotto: 1 - Appartamento al piano secondo sottotetto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al piano secondo sottotetto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Mameli n. 24

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà - Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: San Giorgio su Legnano – Via Mameli 24

Ulteriori informazioni sul debitore: come indicato sul Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia richiesto presso il Comune di San Giorgio su Legnano ed acquisito dallo scrivente in data 27.09.2016 è stato appurato che la Sig.ra OMISSIS risulta residente presso il suddetto Comune in Via Mameli 24 e che la famiglia anagrafica è composta dalla stessa Sig.ra OMISSIS e dal Sig. OMISSIS anch'egli residente presso il Comune di San Giorgio su Legnano al medesimo indirizzo (iscrizione per immigrazione in APR Pratica N. 77 del 18.05.2011 dal Comune di Martina Franca (TA))

Eventuali comproprietari: Nessuno

(ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia; ALL. 2 - Ispezione ipotecaria sull'immobile)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS nata in REPUBBLICA DOMINICANA il 01/12/1966, Cod. Fisc. OMISSIS, Proprietà per 1/1, **foglio 1, particella 113, subalterno 716**, indirizzo VIA MAMELI n. 24, piano 2, comune SAN GIORGIO SU LEGNANO, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie Totale: 54 m² - Totale escluse aree scoperte: 54 m², rendita € 142,03

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/03/2011 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/03/2011 protocollo n. MI0198388 in atti dal 07/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 26450.1/2011)

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/01/2007 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/01/2007 protocollo n. MI0075373 in atti dal 31/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6900.1/2007)

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/01/2006 derivante da: VARIAZIONE del 31/01/2006 protocollo n. MI0055220 in atti dal 31/01/2006 AMPLIAMENTO- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 5307.1/2006)

Confini: altra proprietà per due lati, ballatoio in uso esclusivo, parti comuni.

(ALL. 3 - Visura storica per subalterno; ALL. 4 - Planimetria catastale; ALL. 5 – Videomappa/estratto di mappa)

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale dell'immobile.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

In Comune di San Giorgio su Legnano, in Via Goffredo Mameli n. 24, appartamento posto al piano secondo sottotetto composto da tre locali e servizio.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido "Babyvillage" in Via Roma, scuola dell'infanzia in Via G Visconti Di Modrone, scuola media in P.za IV Novembre, scuola elementare in Via Vittorio Veneto, scuola elementare "Rodari" in Via Vittorio Veneto, I.C. "Carducci", supermercato "Carrefour Market" in Via Pionieri De, supermercato "U2" in Via Sardegna, supermercato "Coop" in Via Ferraris, farmacia in Via Novara

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Il Comune di San Giorgio su Legnano si trova a Nord Est di Milano e confina con i comuni di Busto Garolfo, Canegrate, Legnano e Villa Cortese.

Principali collegamenti pubblici: Passante ferroviario - Canegrate 1.8 Km circa, Strada Provinciale SP12 700 metri circa, Strada Provinciale SP231 1.8 Km circa, Strada Provinciale SP198 2.1 Km circa, Bus linee Z611e H611 650 metri circa, Bus linee Z627 e Z642 250 metri circa, Bus linea Z643 800 metri circa

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 03/07/2013 per l'importo di euro 1,80 con cadenza annuale. Registrato a Legnano il 16/07/2013 ai nn.3104 Serie 3. Tipologia contratto: 4+4, scadenza 02/06/2017.

(ALL. 6 - Contratto di locazione n. 3104 serie 3 registrato il 16.07.2013)

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 (cancellata) a favore di OMISSIS contro Sig.ri OMISSIS e OMISSIS derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 1.250.000,00; Importo capitale: € 500.000,00

a rogito Notaio Dott. OMISSIS in data 13/04/2005 ai nn. 44434/20274; iscritto a Milano 2 in data 22/04/2005 ai nn. 58658/13757;

Note: Come riportato sulla certificazione notarile contenuta in atti, l'ipoteca di cui sopra risulta assentita di cancellazione totale con atto a rogito Notaio OMISSIS in data 7.06.2006 rep. n. 131829/8574 registrato a Milano 2 il 27.06.2006 al n. 5600 ma che detto atto di assenso non risulta annotato a margine dell'iscrizione.

- Ipoteca volontaria a favore di OMISSIS, OMISSIS; derivante da atto a garanzia di

mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 476.760,00; Importo capitale: € 158.920,00;

a rogito Notaio Dott. OMISSISin data 02/08/2006 ai nn. 132281/8830; registrato a Milano 2 in data 07/08/2006 ai nn. 12961; iscritto a Milano 2 in data 08/08/2006 ai nn. 132894/33685;

Note: Come indicato sulla certificazione notarile contenuta in atti, all'ipoteca di cui sopra è seguito atto di rettifica per erronea indicazione del subalterno catastale (77 in luogo del corretto 716) portato da atto a rogito Notaio OMISSISin data 18.01.2011 Rep. n. 137345/11780, iscritto in data 26.01.2011 ai nn. 7838/1525.

Si specifica altresì che nella nota di rettifica l'ipoteca è iscritta per la complessiva somma di Euro 317.840, in luogo di Euro 476.760,00 indicata nella precedente iscrizione.

- Ipoteca giudiziale a favore di OMISSIS contro Sig.ri OMISSIS derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tirb. di Busto Arsizio del 24/07/2009 rep. 1267;

Importo ipoteca: € 33.074,06; Importo capitale: € 25.209,34;

Iscritta a Milano 2 in data 03/12/2009 ai nn. 162027/32990;

Note: Come riportato sulla certificazione notarile contenuta in atti, l'ipoteca di cui sopra risulta iscritta a/C il Sig. OMISSIS, dante causa immediato della Sig.ra OMISSIS, per la quota di 1/2, in data successiva alla data della vendita (2.08.2006), come risulta altresì da ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente risulta annotazione n. 11216 del 12-09-2013 (RESTRIZIONE DEI BENI).

- Ipoteca legale a favore di OMISSIS contro Sig.ri OMISSIS;

Importo ipoteca: € 184.731,84; Importo capitale: € 92.365,92;

Iscritta a Milano 2 in data 08/10/2009 ai nn. 132586/26695;

Note: Come riportato sulla certificazione notarile contenuta in atti, l'ipoteca di cui sopra risulta iscritta a/C il Sig. OMISSIS, dante causa immediato della Sig.ra OMISSIS, per la quota di 1/2, in data successiva alla data della vendita (2.08.2006), come risulta altresì da ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente risulta annotazione n. 11214 del 12-09-2013 (RESTRIZIONE DEI BENI).

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS, contro OMISSIS; derivante da atto giudiziario del 20.10.2012 rep. 3105/2012 trascritto a Milano 2 in data 21/12/2012 ai nn. 126436/85285

Note: Come specificato nella sezione D della trascrizione del pignoramento: "*Si precisa che catastalmente l'immobile ha una consistenza di 2.5 vani anziché 4 come indicato nel trascrivendo atto di pignoramento*".

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile: Lo stabile non ha amministratore.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Per l'immobile in oggetto non risulta redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica. Per effetto del D.d.u.o - Decreto dirigenziale unità operativa 18.01.2016 n. 224 (Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.07.2015) punto 1 (Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) - punto 1.1 - l'APE non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione. Lo scrivente si rende tuttavia disponibile a redigere successivamente il certificato e si rimette alle disposizioni dell'III.mo Giudice nel merito.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: Soc. OMISSIS, proprietà per la quota di 1/1 dal 01/11/2003 al 22/04/2005, in forza di scrittura privata autenticata a rogito di Notaio Dott. OMISSIS, in data 01/11/2003, ai nn. 89475/10112; trascritto a Milano 2, in data 11/11/2003, ai nn. 162954/97224.

Note: Con l'atto di cui sopra la Soc. OMISSIS acquistava dal Sig. OMISSIS i beni catastalmente identificati al fg.1, mapp. 113, subb. 706 e 709, e dalla Sig.ra OMISSIS i beni identificati al fg.1, mapp. 113, subb. 707, 708 e 710. Sulla certificazione notarile contenuta in atti si specifica che ai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS i beni in oggetti pervennero in forza di titolo ante ventennio. Sulla certificazione notarile contenuta in atti si specifica che l'unità immobiliare censita al fg.1, mapp.113, sub. 716, oggetto della presente procedura esecutiva, è stata originata dalla variazione per frazionamento e fusione delle unità immobiliari precedentemente censite al fg.1, mapp. 113, subb. 706 e 710.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, proprietà per la quota di 1/2; **OMISSIS**, proprietà per la quota di 1/2 dal 13/04/2005 al 08/06/2006. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dott. OMISSIS, in data 13/04/2005, ai nn. 44433/20273; registrato a Milano, in data 22/04/2005, ai nn. 5635/1T; trascritto a Milano 2, in data 22/04/2005, ai nn. 58657/30153.

Note: Con l'atto di cui sopra i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS acquistavano, nel Comune di San Giorgio su Legnano i beni catastalmente identificati al: - fg.1, mapp. 113, subb. 706, 709, 707, 708, 710; - fg.1, mapp. 115, sub. 701; - fg.1, mapp. 116, subb. 704, 701.

Sulla certificazione notarile contenuta in atti si specifica che l'unità immobiliare censita al fg.1, mapp.113, sub. 716, oggetto della presente procedura esecutiva, è stata originata dalla variazione per frazionamento e fusione delle unità immobiliari precedentemente censite al fg.1, mapp. 113, subb. 706 e 710.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, proprietà per la quota di 1/1 dal 02/08/2006 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dott. OMISSIS, in data 02/08/2006, ai nn. 132280/8829; registrato a Milano 2, in data 07/08/2006, ai nn. 12960/1T; trascritto a Milano 2, in data 08/06/2006, ai nn. 132893/70796.

Note: Si rileva che all'atto di cui sopra segue:

- Atto di rettifica per errata indicazione di subalterno del 18.01.2011 Notaio Dott. OMISSIS rep. 137344/1179, con il quale si specifica che l'immobile compravenduto con corrisponde al bene identificato catastalmente con il sub. 717 del fg.1, mapp.113 **ma al sub.716 fg.1 mapp.113.**

(ALL. 7 - Atto di provenienza; ALL. 8 - Atto di rettifica)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DIA del 02.02.2005 n.1313

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori di ristrutturazione edilizia atta a realizzare n°8 unità immobiliari con Wc interno e recupero di sottotetto esistente ai fini abitativi.

Presentazione in data 02/02/2005 al n. di prot. 1313

(ALL. 9 - DIA del 02.02.2005 n.1313)

Numero pratica: DIA in variante del 18.04.2006 n.4587

Intestazione: Fiore Grieci

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Variante per modifica di tavolati interni ed inserimento di n°3 lucernari in copertura. Il fabbricato n°2 rustico non verrà realizzato.

Presentazione in data 02/02/2005 al n. di prot. 1313

Abitabilità/agibilità in data 19/12/2008 al n. di prot. 13390

NOTE: Alla DIA di cui sopra seguiva integrazione della documentazione presentata al Comune di San Giorgio su Legnano con comunicazione inoltrata in data 21.05.2006 .In merito alla DIA del 02.02.2005 n. 1313 e della variante del 18.04.2006 n.4587 ed a seguito di richiesta di agibilità in data 22.06.2006 prot. 7116, il Comune di San Giorgio su Legnano rilasciava Certificato di Agibilità in data 19.12.2008 prto. 133390 notificato al Sig. OMISSIS in data 04.04.2009

(ALL. 10 - DIA in variante del 18.04.2006 n.4587 + integrazione del 21.05.2006; ALL. 11 - Certificato di Agibilità del 19.12.2008 prto. 13390)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità edilizia: **Si dichiara la conformità edilizia dell'immobile.**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.36 del 15/10/2013 pubblicata sul BURL il 15/01/2014
Zona omogenea:	Nuclei di antica formazione

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]**
Appartamento al piano secondo sottotetto

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è inserito all'interno di più ampio complesso edilizio costituito da corpi di fabbrica di tre piani fuori terra, con tipologia a ballatoio, disposti intorno a cortile comune. L'accesso pedonale allo stabile avviene per mezzo di porta in ferro con anta doppia a battente dalla quale, per mezzo di androne passante, si raggiunge il cortile interno da cui si accede al vano scala condominiale.

Complessivamente lo stabile presenta uno stato di manutenzione buono.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento oggetto della presente procedura è posto al secondo sottotetto (terzo fuori terra) con accesso da ballatoio comune. L'ingresso all'unità immobiliare avviene per mezzo di porta blindata rivestita in pannelli di legno che consente l'accesso diretto alla zona giorno con cucina a vista; un vano di disimpegno distribuisce la camera da letto ed il bagno.

Superficie complessiva di circa mq **48,54**

E' posto al piano: secondo sottotetto (3°f.t.)

L'edificio è stato costruito nel: titoli antecedenti all'1 settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	condizioni: buone - Note: L'edificio presenta ballatoi in cls su mensole con parapetti in ferro verniciati di colore grigio.
Copertura	tipologia: a falde condizioni: buone - Note: Il fabbricato presenta copertura a falde con struttura in legno e manto di copertura in tegole.
Solai	tipologia: soali in laterocemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone - Note: L'immobile presenta serramenti in legno naturale con doppia anta a battente con vetrocamera e scuri interni in legno. Nel locale soggiorno/cucina si rileva presenza di finestra tipo velux in legno.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone - Note: L'immobile presenta porte interne con anta singola a battente in legno naturale.
Pareti esterne	condizioni: buone - Note: La facciata del fabbricato su fronte strada presenta finitura in intonaco di colore ocra con zoccolatura in pietra e cornici marcapiano in cemento decorativo. I fronti rivolti su cortile comune interno presentano finitura in intonaco di colore ocra.
Pavim. Esterna	condizioni: buone - Note: L'androne passante che consente di raggiungere il cortile interno comune presenta pavimentazione in battuto di cls.
Pavim. Interna	condizioni: buone - Note: Le pavimentazioni dei locali dell'abitazione sono delle seguenti tipologie: locale soggiorno/cucina e camera in piastrelle di ceramica cm. 30x30 circa di colore tipo cotto; bagno in piastrelle di ceramica cm. 20x20 circa di colore rosa.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone - Note: La porta d'ingresso all'unità immobiliare è di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone - Note: Il portone d'ingresso allo stabile è in ferro con anta doppia a battente.
Rivestimento	ubicazione: murature interne condizioni: buone

Rivestimento	<p>- Note: Le pareti dell'immobile, ad esclusione di quelle del bagno, risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco, ad eccezione di due delle pareti del locale soggiorno/cucina tinteggiate di colore rosa.</p> <p>ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone</p> <p>- Note: Le pareti del locale bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x20 circa di colore chiaro fino ad h. pari a 2,00 mt.; le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il bagno è attrezzato con box doccia, lavabo, wc e bidet in ceramica bianca.</p>
Scale	<p>posizione: a rampe parallele rivestimento: pietra condizioni: sufficienti</p> <p>- Note: La scala condominiale, accessibile dal cortile interno presenta rivestimento in pietra con parapetto e corrimano in ferro verniciato di colore grigio. Le pareti del vano scala presentano finitura in intonaco tinteggiato di colore ocra con fascia inferiore di colore grigio. I ballatoio che distribuiscono le unità immobiliari ai diversi piani presentano pavimentazione in piastrelle di colore grigio.</p>
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: Non rilevata
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: buone conformità: Non rilevata
Elettrico	<p>- Note: L'immobile presenta unità split posti nel locale soggiorno ed in camera posati dall'attuale conduttore dell'immobile.</p> <p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di conformità ai sensi della Legge 46/1990</p> <p>- Note: Nel corso della visura atti effettuata dallo scrivente in data 28.10.2016 presso il Comune di San Giorgio su Legnano è stata reperita:</p> <p>- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte rilasciata per installazione di nuovo impianto elettrico dell'08.03.2006 (ALL. 12 - Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 08.03.2006)</p>
Gas	<p>tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: con dichiarazione di conformità ai sensi della Legge 46/1990</p> <p>- Note: Nel corso della visura atti effettuata dallo scrivente in data 28.10.2016 presso il Comune di San Giorgio su Legnano è stata reperita:</p> <p>- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte rilasciata per installazione di nuovo impianto del gas del 25.03.2006 (ALL. 13 - Dichiarazione di conformità dell'impianto del gas del 25.03.2006)</p>
Termico	<p>tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone</p> <p>- Note: Si è rilevata presenza di caldaia di tipo C posta nel locale soggiorno/cucina destinata al riscaldamento e alla produzione di acqua calda sanitaria. La diffusione del calore all'interno dell'immobile avviene per mezzo di termosifoni in alluminio.</p>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	48,54	1,00	48,54
		48,54		48,54

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria. Sulla scorta di quanto precede, la sottoscritta per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo. Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto e affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame. A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Tema Scpa" (società della Camera di Commercio di Milano) e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano. Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; Uffici del registro di Milano; Ufficio tecnico di San Giorgio su Legnano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

TeMA (ex O.S.M.I. Borsa Immobiliare di Milano - Servizi per il Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2016;

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2016.

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

(TeMA) SAN GIORGIO SU LEGNANO

VALORE DI COMPRAVENDITA

Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati o d'epoca e di pregio (Euro/mq):

prezzo min. 1.250,00 / prezzo max. 1.350,00

VALORE DI LOCAZIONE

Nessuna statistica disponibile per il Comune di San Giorgio su Legnano

(OMI) MILANO - SAN GIORGIO SU LEGNANO Fascia /zona: Centrale/ CENTRO URBANO

Codice zona: B1 - Microzona catastale n. 0 - Abitazione di tipo civile - Stato: Ottimo

Valore Mercato (Euro/mq): **prezzo min. 1.300,00 / prezzo max. 1.700,00**

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 4,1 / prezzo max. 5,3

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web da agenzie immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento al piano secondo sottotetto. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Appartamento	48,54	€ 1.200,00	€ 58.248,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.248,00
conteggio parti comuni aumento del 5.00%			€ 2.912,40
Valore corpo			€ 61.160,40
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.160,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.160,40

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano secondo sottotetto	Abitazione di tipo economico [A3]	48,54	€ 61.160,40	€ 61.160,40

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%)	€ 3.058,02
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 58.102,38
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 43.576,78
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 58.102,38

Allegati

- ALL. A - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri conservativi e iscrizioni ipotecarie
- ALL. B - Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
- ALL. C - Fotografie interno ed esterno e planimetria
- ALL. D - Avvisi di ricevimento delle raccomandate di fissazione dell'inizio delle operazioni peritali

- ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia
- ALL. 2 - Ispezione ipotecaria sul subalterno
- ALL. 3 - Visura storica per subalterno
- ALL. 4 - Planimetria catastale
- ALL. 5 - Estratto di mappa/videomapa
- ALL. 6 - Contratto di locazione n. 3104 serie 3 registrato il 16.07.2013
- ALL. 7 - Atto di provenienza
- ALL. 8 - Atto di rettifica
- ALL. 9 - DIA del 02.02.2005 n.1313
- ALL. 10 - DIA in variante del 18.04.2006 n.4587 + integrazione del 21.05.2006
- ALL. 11 - Certificato di Agibilità del 19.12.2008 prot. 13390
- ALL. 12 - Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 08.03.2006
- ALL. 13 - Dichiarazione di conformità dell'impianto del gas del 25.03.2006

Milano, 15 novembre 2016

L'Esperto alla stima
Arch. Diego Emilio Fiore