

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI MILANO SOC.COOP. A R.L.**

N° Gen. Rep. **3687/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-03-2017 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA CATUADELLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - Appartamento con annessa cantina in stabile
condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con
cucina a vista, due camere con balcone, bagno e box**

Esperto alla stima: Ingegnere Anna Guerriero
Codice fiscale: GRRNNA68S68F839Z
Partita IVA: 12507230154
Studio in: via San Calimero 11 - 20122 Milano
Fax: 0258430001
Email: anna.guerriero@tiscali.it
Pec: anna.guerriero@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Corso Europa 46 - Pessano Con Bornago (Milano) - 20060

Lotto: 001 - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone, bagno e box

Corpo: A - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone e bagno

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 10, particella 239, subalterno 43

Corpo: B - Box

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 10, particella 239, subalterno 50

2. Stato di possesso

Bene: Corso Europa 46 - Pessano Con Bornago (Milano) - 20060

Lotto: 001 - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone, bagno e box

Corpo: A - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone e bagno

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - Box

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Corso Europa 46 - Pessano Con Bornago (Milano) - 20060

Lotto: 001 - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone, bagno e box

Corpo: A - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone e bagno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Corso Europa 46 - Pessano Con Bornago (Milano) - 20060

Lotto: 001 - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone, bagno e box

Corpo: A - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone e bagno

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE MILANO S.C.R.L.

Corpo: B - Box

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE MILANO S.C.R.L.

5. Comproprietari

Beni: Corso Europa 46 - Pessano Con Bornago (Milano) - 20060

Lotto: 001 - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone, bagno e box

Corpo: A - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone e bagno

Regime Patrimoniale: regime di separazione legale dei beni

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Box

Regime Patrimoniale: regime di separazione legale dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Corso Europa 46 - Pessano Con Bornago (Milano) - 20060

Lotto: 001 - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone, bagno e box

Corpo: A - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone e bagno

Misure Penali: -

Corpo: B - Box

Misure Penali: -

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Corso Europa 46 - Pessano Con Bornago (Milano) - 20060

Lotto: 001 - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone e bagno e box

Corpo: A - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone e bagno

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Box

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Corso Europa 46 - Pessano Con Bornago (Milano) - 20060

Lotto: 001 - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone, bagno e box

Prezzo da libero: € 147.635,00 (N.B. nel prezzo non sono state dedotte le spese condominiali non pagate dagli esecutati)

Beni in **Pessano Con Bornago (Milano)**
Corso Europa 46

Lotto: 001 - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone, bagno e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone e bagno.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Corso Europa 46

Note: Con atto di assegnazione datato 24 ottobre 1988, a rogito del Notaio Dott. Folio Schiavo, rep. 121.356, trascritto a Milano 2 in data 23 novembre 1988 ai n. 88133/62215 e successiva retti-

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dagli atti di provenienza: atto di assegnazione del 24 ottobre 1988, a rogito del Notaio Dott. Folio Schiavo, rep. 121.356, trascritto a Milano 2 in data 23 novembre 1988 ai n. 88133/62215, rettifica trascritta a Milano 2 in data 6 ottobre 1993 ai nn. 71983/49222, atto del 12 ottobre 2009 a rogito del Notaio Dott. Tommasini Degna Michele, rep. 13.212, racc. 2.464, registrato all'Agenzia delle Entrate 2 di Monza in data 19 ottobre 2009, atti pubblici n. 13481/1T e trascritto a Milano 2 in data 22 ottobre 2009 ai nn. 141691/89615 - si rileva che "è compresa nella vendita una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero stabile condominiale in ragione di complessivi 25,22/1000 di cui 23,32/1000 per l'appartamento e cantina e 1,90/1000 per il box."

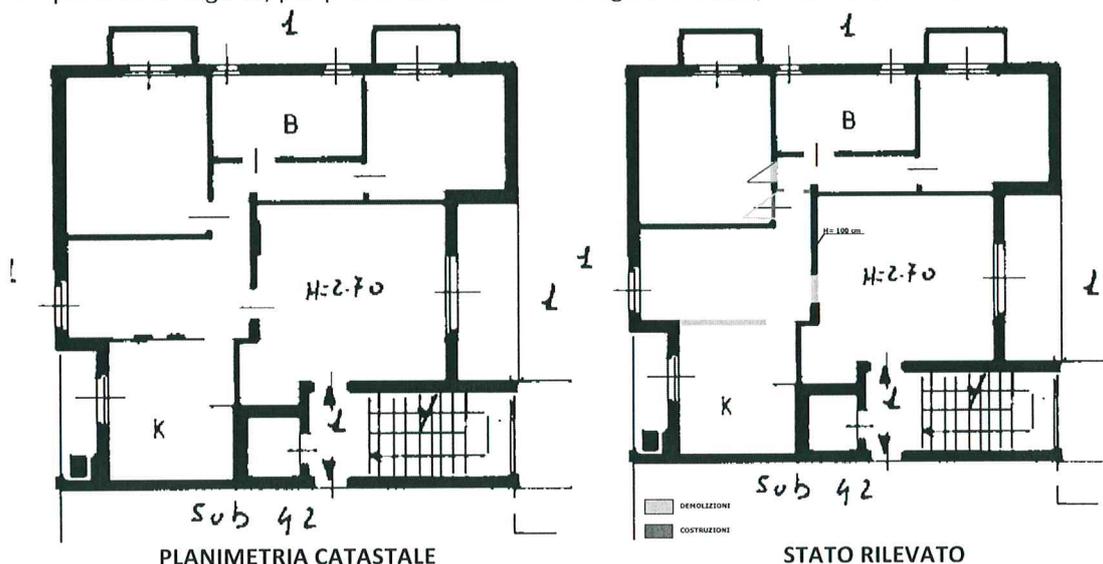
Confini dell'appartamento, in contorno da Nord in senso orario: cortile comune su due lati, vano scala, pianerottolo e vano ascensore comuni, appartamento al subalterno 42, ancora cortile comune. Coerenze e confini della cantina, in contorno come sopra: vano di cantina al subalterno 40, terrapieno, vano di cantina al subalterno 45, corridoio comune di accesso.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In occasione del sopralluogo esperito in data 17 febbraio 2017 è stata rilevata la **NON conformità** dello stato dei luoghi dell'appartamento rispetto alla planimetria catastale in atti.

Si attesta la conformità catastale e l'esatta individuazione della stessa.

Si riportano di seguito, per pronto riferimento del Signor Giudice, le differenze rilevate.



Regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: demolizione tramezzatura tra la zona cucina e la zona soggiorno, spostamento della porta di accesso di una delle camere.

aggiornamento planimetria catastale: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Corso Europa 46

Quota e tipologia del diritto

norma, rep. 11950, prog. 370

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 10, particella 239, subalterno 50, indirizzo Corso Europa 46, scala F, piano S1, comune Passano con Bornago, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 29,64

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dagli atti di provenienza: atto di assegnazione del 24 ottobre 1988, a rogito del Notaio Dott. Folio Schiavo, rep. 121.356, trascritto a Milano 2 in data 23 novembre 1988 ai n. 88133/62215, rettifica trascritta a Milano 2 in data 6 ottobre 1993 ai nn. 71983/49222, atto del 12 ottobre 2009 a rogito del Notaio Dott. Tommasini Degna Michele, rep. 13.212, racc. 2.464, registrato all'Agenzia delle Entrate 2 di Monza in data 19 ottobre 2009, atti pubblici n. 13481/1T e trascritto a Milano 2 in data 22 ottobre 2009 ai nn. 141691/89615 - si rileva che *"è compresa nella vendita una proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni dell'intero stabile condominiale in ragione di complessivi 25,22/1000 di cui 23,32/1000 per l'appartamento e cantina e 1,90/1000 per il box."*

Confini in contorno da Nord in senso orario: box al subalterno 49, corridoio d'accesso alle cantine, vano di cantina al subalterno 45, box al subalterno 51, spazio di manovra.

Note sulla conformità catastale: **Non sono state rilevate difformità catastali afferenti al box**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Pessano con Bornago è situato nella Pianura Padana, precisamente nell'alta pianura lombarda, nella Martesana al confine con la Brianza, a 18 km a nord-est rispetto al centro di Milano e circa 9 km a sud-est dal centro di Monza.

L'immobile sottoposto ad esecuzione forzata è parte di un complesso residenziale realizzato nei primi anni '80; complesso residenziale ricadente nel lotto PB/2 facente parte del Piano di Zona Consortile per l'Edilizia Economica e Popolare ex legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modifiche e integrazioni. Sito in prossimità del centro della città, in un polmone verde delimitato da un quadrilatero stradale: corso Europa, via Manzoni, via Roma e piazza Castello che definisce alcuni degli assi di distribuzione interni di maggiore importanza, su cui si impostano gli altri assi di connessione con la maglia primaria: via Dante, via Tobagi/viale della Pace, viale Piave.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola materna per l'infanzia, Scuola elementare, Istituto Omnicomprensivo (materna, elementare, media), Carrefour Express, farmacia, sportello bancario, ufficio postale, pizzerie e trattorie

Caratteristiche zone limitrofe: -

Importanti centri limitrofi: -

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: Villa dei Conti Neuron Morosini con parco - prime notizie del fabbricato risalgono al XIII secolo, trasformato in villa nel '700.

Principali collegamenti pubblici: linea Z315 in direzione Gorgonzola 400 m

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone e bagno

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pessano Con Bornago (Milano), Corso Europa 46

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: In occasione del sopralluogo esperito in data 17 febbraio 2017. I

Si evidenzia che l'Esperto in data 19 dicembre 2016 ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Milano, istanza intesa ad ottenere informazioni circa la sussistenza in capo ai debitori esegutati

L'Agenzia delle Entrate U.T. di Gorgonzola in data 18 gennaio 2017 ha riscontrato l'istanza dell'Esperto nei termini a seguire: "*con riferimento alla Sua richiesta del 19/12/2016 - Prot.n. 310654, riguardante la procedura esecutiva N. 3687/2014 R.G.E., pendente presso il Tribunale di Milano,*

Le comunico che, a seguito di interrogazioni effettuate all'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato nessun contratto di locazione in cui gli esegutati in oggetto figurano in qualità di dante causa."

Identificativo corpo: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pessano Con Bornago (Milano), Corso Europa 46

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: In occasione del sopralluogo esperito in data 17 febbraio 2017. I'

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:*

-

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

-

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

-

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

-

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria attiva;** a favore di BANCA POPOLARE MILANO S.C.R.L.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone e bagno e **B** - Box

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento**

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone e bagno e **B** - Box

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

-

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

-

4.3 Misure Penali

-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone e bagno

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pessano Con Bornago (Milano), Corso Europa 46

Spese condominiali scadute ed insolute: in data 7 marzo 2017 l'Amministrazione Condominiale, con riguardo all'estratto conto in capo agli esecutati, ha comunicato quanto segue:

"Saldo iniziale ordinaria 2016/2017 € 7.086,63;

rate scadute:

1^ rata ordinaria 2016/2017 € 244,00;

2^ rata ordinaria 2016/2017 € 247,00;

rata in scadenza:

3^ rata ordinaria 2016/2017 € 247,00."

Millesimi di proprietà: Dagli atti di provenienza: atto di assegnazione del 24 ottobre 1988, a rogito del Notaio Dott. Folio Schiavo, rep. 121.356, trascritto a Milano 2 in data 23 novembre 1988 ai

n. 88133/62215, rettifica trascritta a Milano 2 in data 6 ottobre 1993 ai nn. 71983/49222, atto del 12 ottobre 2009 a rogito del Notaio Dott. Tommasini Degna Michele, rep. 13.212, racc. 2.464, registrato all'Agenzia delle Entrate 2 di Monza in data 19 ottobre 2009, atti pubblici n. 13481/1T e trascritto a Milano 2 in data 22 ottobre 2009 ai nn. 141691/89615 - si rileva che "è compresa nella vendita una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero stabile condominiale in ragione di complessivi 25,22/1000 di cui 23,32/1000 per l'appartamento e cantina e 1,90/1000 per il box."

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 101,36 KWh/mqa - Classe D

Note Indice di prestazione energetica: Si annota che l'Attestato di Prestazione Energetica - APE - è stato registrato il 26/11/2012, ha validità fino al 26/11/2022, codice identificativo 15172-000249/12; Tecnico Certificatore: Anna Lambertini.

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

Avvertenze ulteriori: -

Identificativo corpo: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pessano Con Bornago (Milano), Corso Europa 46

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:

Millesimi di proprietà:

- si rileva che "è compresa nella vendita una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero stabile condominiale in ragione di complessivi 25,22/1000 di cui 23,32/1000 per l'appartamento e cantina e 1,90/1000 per il box."

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario:

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone e bagno e B - Box

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Corso Europa 46

Numero pratica: 96/81

Intestazione: Cooperativa SABRINA

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: palazzina civile abitazione 3 piani n. 44 appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/05/1982 al n. di prot. 6460

Abitabilità/agibilità in data 10/06/1986 al n. di prot. 6925 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone e bagno e B - Box

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Corso Europa 46

Numero pratica: variante

Intestazione: Cooperativa SABRINA

Tipo pratica: variante

Per lavori: modifiche interne ed esterne

Oggetto: variante

Rilascio in data 19/07/1985

Abitabilità/agibilità in data 10/06/1986 al n. di prot. 6925

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone e bagno e B - Box

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Corso Europa 46

Numero pratica: variante

Intestazione: Cooperativa SABRINA

Tipo pratica: variante

Per lavori: modifiche non sostanziali al piano seminterrato

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/07/1983

Abitabilità/agibilità in data 10/06/1986 al n. di prot. 6925

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone e bagno e B - Box

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Corso Europa 46

Numero pratica: 77/85

Intestazione: Cooperativa SABRINA

Tipo pratica: interventi di manutenzione straordinaria

Per lavori: recinzione

Oggetto: manutenzione straordinaria, relativa alla recinzione dell'area

Rilascio in data 13/06/1985

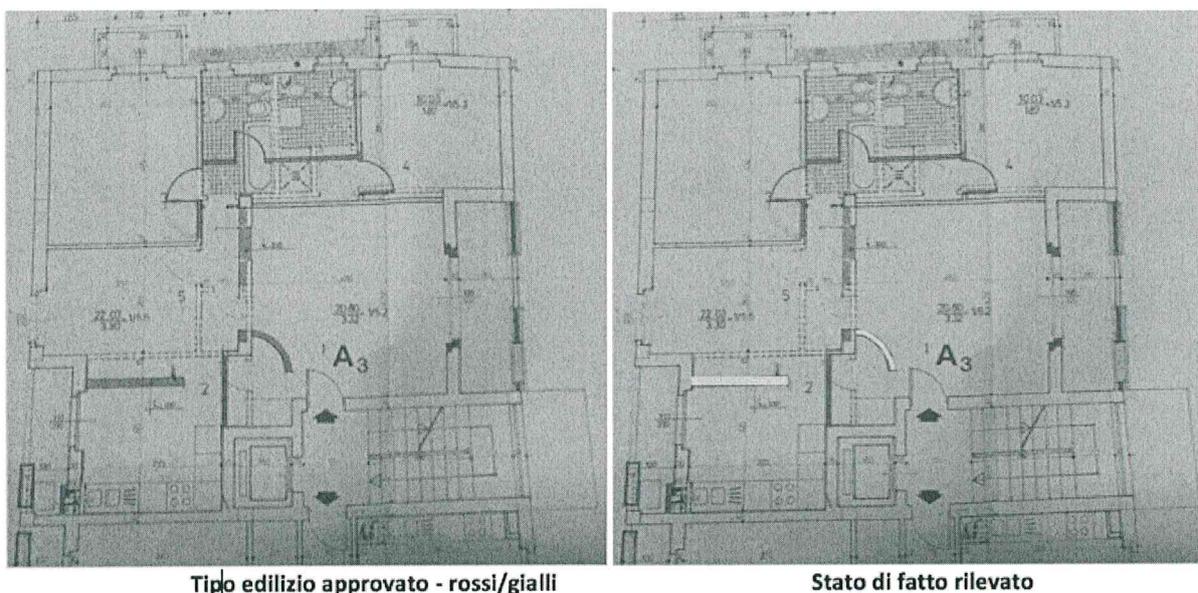
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone e bagno e B - Box

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In occasione del sopralluogo esperito in data 17 febbraio 2017 è stata rilevata la non conformità dello stato dei luoghi ai tipi grafici di cui al titolo edilizio 96/81 e successiva varianti rilasciato dal Comune di Pessano con Bornago in data 3 maggio 1982. Si riportano di seguito, per pronto riferimento del Signor Giudice, la planimetria dello stato dei luoghi e lo stralcio del tipo grafico parte integrante del citato titolo edilizio. In particolare le difformità dello stato dei luoghi, come rilevate in occasione del sopralluogo del 17 febbraio 2017, sono afferenti alla demolizione di parete curva entrando nell'unità immobiliare a sinistra e della parete a delimitazione della zona cucina dalla zona soggiorno.

Si riportano di seguito, per pronto riferimento del Signor Giudice, le rappresentazioni grafiche riferentesi la prima all'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Pessano con Bornago e la seconda allo stato rilevato in occasione del sopralluogo esperito in data 17 febbraio 2017.



Regularizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: regolarizzazione di tramezzature interne demolite nell'unità immobiliare

pratica edilizia in sanatoria: € 1.400,00

Oneri Totali: € 1.400,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone e bagno

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

NON sono state riscontrate difformità rispetto ai tipi grafici assentiti con l'ultimo titolo edilizio

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone e bagno**

I beni sottoposti ad esecuzione forzata insistono in uno stabile realizzato nei primi anni '80, composto da un

piano "piloty", da tre piani fuori terra serviti da sei scale, nonché da un piano interrato adibito ad autorimesse, cantine e servizi.

Il lotto su cui sorge lo stabile condominiale è denominato PB/2 e faceva parte del Piano di Zona Consortile per l'Edilizia Economica Popolare ex Legge 14-04-1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni, approvato con D.M. 28 aprile 1971 n. 260 e successive modifiche e integrazioni.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **112,00**

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70; l'altezza interna della cantina è m. 2,45.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stabile condominiale in cui insiste l'unità immobiliare per cui è trattazione è in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

tipologia: **continue con muri controterra e travi rovesce, le fondazioni dei pilastri di fondo sono a plinti isolati (dal collaudo c.a. acquisito in copia presso il Comune di Pessano con Bornago)**
materiale: **c.a.**

Scale

tipologia: **a rampe parallele**
materiale: **c.a.**
ubicazione: **condominiale**
condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **a lastre in cls confezionate in cantiere, armati con tralicci e rete elettrosaldata, alleggeriti con blocchi di polistirolo, con getto e armatura di completamento (dal collaudo c.a. acquisito in copia presso il Comune di Pessano con Bornago)**

Strutture verticali

materiale: **struttura intelaiata - travi e pilastri**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a libro materiale: legno e vetro condizioni: buone - Note: a disimpegno tra zona giorno e zona notte
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: funzionante - Note: cantina
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: zona notte e disimpegno
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone - Note: zona cucina, soggiorno e sala
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone - Note: cantina
Plafoni	materiale: intonacati condizioni: buone
Plafoni	materiale: al rustico condizioni: buone - Note: cantina
Portone di ingresso	tipologia: portonicino blindato materiale: blindata condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: angolo cottura materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: condominiale

	rivestimento: graniglia condizioni: buone
Impianti:	
Antifurto	condizioni: non funzionante conformità: non prodotta
Ascensore	condizioni: funzionante conformità: non prodotta
Citofonico	tipologia: audio condizioni: funzionante conformità: non prodotta
Condizionamento	tipologia: autonomo diffusori: split condizioni: non funzionante - Note: solo in sala
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: funzionante - Note: appartamento
Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: funzionante - Note: cantina
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas naturale diffusori: termoconvettori condizioni: funzionante conformità: non prodotta

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1981
Note	Dichiarazione di conformità dell'impianto -elettrico parti comuni- alla regola dell'arte datato 10 novembre 2012. Dichiarazione dell'impianto -citofonico condominiale- alla regola dell'arte datato 10 novembre 2012.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	funzionante
Note	certificazione non prodotta

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

SI (solo in sala)

Note

certificazione non prodotta

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio

NO

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori

SI

Note ascensori montacarichi

Libretto di manutenzione e certificato di omologazione trasmessi in copia dall'Amministrazione condominiale in data 7 marzo 2017.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nella determinazione dei valori immobiliari, si è tenuto conto della consistenza attuale dell'immobile, dell'ubicazione e delle caratteristiche di accessibilità e di viabilità della zona. La superficie considerata per la valutazione dell'immobile è quella commerciale calcolata 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.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	98,00	1,00	98,00
balconi	sup lorda di pavimento	10,00	0,30	3,00
cantina	sup lorda di pavimento	4,00	0,25	1,00
		112,00		102,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B - Box**

I beni sottoposti ad esecuzione forzata insistono in uno stabile realizzato nei primi anni '80, composto da un piano "piloty", da tre piani fuori terra serviti da sei scale, nonché da un piano interrato adibito ad autorimesse, cantine e servizi.

Il lotto su cui sorge lo stabile condominiale è denominato PB/2 e faceva parte del Piano di Zona Consortile per l'Edilizia Economica Popolare ex Legge 14-04-1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni, approvato con D.M. 28 aprile 1971 n. 260 e successive modifiche e integrazioni.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,50**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1981

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stabile condominiale in cui insiste l'unità immobiliare per cui è trattazione è in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: continue con muri controterra e travi rovesce, le fondazioni dei pilastri di fondo sono a plinti isolati (dal collaudo c.a. acquisito in copia presso il Comune di Pessano con Bornago) materiale: c.a.
Solai	tipologia: a lastre in cls confezionate in cantiere, armati con tralici e rete elettrosaldata, alleggeriti con blocchi di polistirolo, con getto e armatura di completamento (dal collaudo c.a. acquisito in copia presso il Comune di Pessano con Bornago)
Strutture verticali	materiale: struttura intelaiata - travi e pilastri

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Plafoni	materiale: al rustico condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: basculante materiale: alluminio condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: funzionante conformità: non prodotta
-----------	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1981
Note	Dichiarazione di conformità dell'impianto -elettrico parti comuni- alla regola dell'arte datato 10 novembre 2012. Dichiarazione dell'impianto -citofonico condominia-

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori SI

Note ascensori montacarichi Libretto di manutenzione e certificato di omologazione trasmessi in copia dall'Amministrazione condominiale in data 7 marzo 2017.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nella determinazione dei valori immobiliari, si è tenuto conto della consistenza attuale dell'immobile, dell'ubicazione e delle caratteristiche di accessibilità e di viabilità della zona. La superficie considerata per la valutazione dell'immobile è quella commerciale calcolata 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.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	14,50	1,00	14,50
		14,50		14,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - Agenzia del Territorio: Comune di Pessano con Bornago, Fascia/zona Centrale/INTERO CENTRO URBANO, abitazioni civili in uno stato di conservazione normale valori compresi tra 1.200,00 ÷ 1.550,00 €/mq; abitazioni civili in un ottimo stato di conservazione valori compresi tra 1.650,00 ÷ 2.050,00 €/mq.

Box normale, valori compresi tra 950,00 ÷ 1.200,00 €/mq.

Estratto Listino Borsa Immobiliare di Milano 1° semestre 2016 - numero 49 - edito dalla C.C.I.A.A. in collaborazione con la F.I.M.A.A.: prezzi di mercato in Comune di Pessano con Bornago, amb. Martesana-Adda (MA), appartamenti nuovi/Classe energetica A-B-C attestati intorno ai 1.900,00 ÷ 2.300,00 €/mq; prezzi di mercato appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio attestati intorno ai 1.400,00 ÷ 1.900,00 €/mq; prezzi di mercato appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare attestati intorno ai 850,00 ÷ 1.350,00 €/mq.

Box valori a corpo attestanti intorno ai 15.000 ÷ 18.000 €/mq.

Borsino Immobiliare di Pessano con Bornago, monozonale, prezzi di mercato abitazioni civili in fascia media in buono stato 1.334,00 €/mq, in ottimo stato 1.703,00 €/mq e da ristrutturare 1.104,00 €/mq.

Box in buono stato, in fascia media 1.003 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone e bagno. 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	98,00	€ 1.400,00	€ 137.200,00
balconi	3,00	€ 1.400,00	€ 4.200,00
cantina	1,00	€ 1.400,00	€ 1.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 142.800,00
Valore corpo	€ 142.800,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 142.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 142.800,00

B - Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	14,50	€ 1.000,00	€ 14.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 14.500,00
Valore corpo	€ 14.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 14.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 14.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento con annessa cantina in stabile condominiale composto da: sala con terrazzo, soggiorno con cucina a vista, due camere con balcone e bagno	Abitazione di tipo economico [A3]	102,00	€ 142.800,00	€ 142.800,00
B - Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,50	€ 14.500,00	€ 14.500,00

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%)	€ 7.865,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 147.635,00
---	---------------------

Allegati

Allegato 1 - Nomina esperto, quesito e giuramento;

Allegato 2 - Verbale di sopralluogo;

Allegato 3 - Istanza Agenzia delle Entrate sussistenza contratti di locazione - riscontrata;

Allegato 4 - Atti di provenienza;

Allegato 5 - Attestato di Certificazione Energetica;

Allegato 6 - Titoli abilitativi e abitabilità, relazione collaudo c.a.;

Allegato 7 - Estratto conto spese condominiali insolute, dichiarazione di conformità impianto elettrico parti comuni e impianto citofonico, libretto di manutenzione e omologazione ascensore

Allegato 8 - Estratto di mappa, planimetria, visure storiche;

Allegato 9 - Ispezione ipotecaria: elenco formalità - iscrizioni e trascrizioni contro il debitore esecutato; note di trascrizione e note di iscrizioni;

Allegato 10 - Estratto Listino Borsa Immobiliare di Milano 1° semestre 2016 - numero 49 - edito dalla C.C.I.A.A. in collaborazione con la F.I.M.A.A.;

Allegato 11 - Estratto banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - dell'Agenzia del Territorio;

Allegato 12 - Borsino Immobiliare;

Allegato 13 - Elenco delle formalità - iscrizioni e trascrizioni - gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare;

Allegato 14 - Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;

Allegato 15 - Rilievo fotografico esterno e interno.

Data generazione:

07-03-2017

L'Esperto alla stima
Ingegnere Anna Guerriero