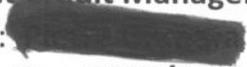


**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UniCredit Credit Management Bank S.p.A**

contro: 

N° Gen. Rep. **2057/2011**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-10-2014 ore 11:45

data prossima udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-03-2016 ore 10:45

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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ing. Elias Younes  
**Codice fiscale:** YNSLSE61H10Z229I  
**Partita IVA:** 12501100155  
**Studio in:** Via Trivulzio 14 - 20146 Milano  
**Telefono:** 024039163  
**Email:** studio.eyounes@gmail.com  
**Pec:** elias.younes@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Roma 10 - Nosate (Milano) - 20020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Villetta

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** foglio 5, particella 485 graff. 476, subalterno 701

**Corpo:** B - Box

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

**Dati Catastali:** foglio 5, particella 485, subalterno 702

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Roma 10 - Nosate (Milano) - 20020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Villetta

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B - Box

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** via Roma 10 - Nosate (Milano) - 20020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Villetta

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

Piano terreno accessibile.

Piano primo accessibile previa installazione di servoscala-

**Corpo:** B - Box

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Roma 10 - Nosate (Milano) - 20020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Villetta

**Creditori Iscritti:** UniCredit Credit Management Bank S.p.A

**Corpo:** B - Box

**Creditori Iscritti:** UniCredit Credit Management Bank S.p.A

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Roma 10 - Nosate (Milano) - 20020

**Lotti:** 001

**Corpo:** A - Villetta

**Comproprietari:** Nessuno



**Corpo:** B - Box  
**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Roma 10 - Nosate (Milano) - 20020

**Lotto:** 001  
**Corpo:** A - Villetta  
**Misure Penali:** NO  
**Corpo:** B - Box  
**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Roma 10 - Nosate (Milano) - 20020

**Lotto:** 001  
**Corpo:** A - Villetta  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** B - Box  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Roma 10 - Nosate (Milano) - 20020

**Lotto:** 001  
**Prezzo da libero:** € 115.230,00



Beni in **Nosate (Milano)**  
Località/Frazione  
via Roma 10

**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Villetta.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Nosate (Milano) CAP: 20020, via Roma 10**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]  
foglio 5, particella 485 graff. 476, subalterno 701, indirizzo Via Roma 10, piano T-1, comune Nosate, categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5, superficie 109, rendita € 207,36.

Derivante da:

Variatione 21.9.2005 n.108229.1/2005 per frazionamento, fusione, variazione di destinazione e ampliamento immobili già censiti a Fg. 5, Mapp. 49 Sub. 2, Mapp. 470, 472, 476, 485, Mapp. 49 Sub. 3, Mapp. 52, 471, 473 e 484.

Atto di compravendita del 20/03/2008, notaio Dott. Alberto Villa di Milano, rep. 74690/19084, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 14/04/2008 ai nn. 48651/26826.

Confini: Confini appartamento (in contorno da nord in senso orario): mapp. 53, mapp. 486, mapp. 55, mapp. 53 e sub. 702. Confini orto (in contorno da nord in senso orario): mapp. 4, mapp. 477, mapp. 53, mapp. 475.

Note sulla conformità catastale: Essendo l'immobile oggetto di richiesta di Condono e necessitando l'esecuzione di opere ai fini dell'ottenimento dell'agibilità per garantire i requisiti previsti, si prevede che a seguito della realizzazione di tali opere come da pratica in sanatoria prevista a carico dell'acquirente (vedi paragrafo conformità edilizia) verrà conseguentemente aggiornata la scheda catastale. Si fa notare inoltre che il terrazzo al primo piano non configura tra le opere da sanare in occasione della presentazione del condono e del calcolo dell'oblazione degli oneri ed inoltre, non essendo disponibile alcun potenziale edificatorio dopo l'accoglimento del condono e della sanatoria, pertanto il terrazzo non può essere venduto come tale ma viene considerato come copertura a terrazzo come precedentemente autorizzato, non prevista per la permanenza delle persone.

**Identificativo corpo: B - Box.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Nosate (Milano) CAP: 20020, via Roma 10**

**Quota e tipologia del diritto**



1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: GRNPTR80D24Z112K

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted], foglio 5, particella 485, subalterno 702, indirizzo Via Roma 10, piano T, comune Nosate, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita € 59,39.

Derivante da: Atto di compravendita del 20/03/2008, notaio Dott. Alberto Villa di Milano, rep. 74690/19084, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 14/04/2008 ai nn. 48651/26826.

Confini: Confini autorimessa (in contorno da nord in senso orario): mapp. 53, sub. 701, sub. 701 e mapp. 53.

Note sulla conformità catastale: Essendo l'immobile oggetto di richiesta di Condonò e necessitando ai fini dell'ottenimento dell'agibilità di opere per garantire i requisiti previsti, si prevede che a seguito della realizzazione di tali opere come da pratica in sanatoria prevista a carico dell'acquirente (vedi paragrafo conformità edilizia) verrà conseguentemente aggiornata la scheda catastale.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Su strada provinciale di principale collegamento con i comuni limitrofi e con la superstrada statale 336 che collega Malpensa con l'Autostrada Torino e Autostrada dei laghi. A 200 mt dal centro storico di Nosate, zona residenziale-agricola. Ambito C1-Funzioni prevalentemente residenziali. Sottoposta a vincolo idrogeologico dei pozzi. Trattasi di un'unità immobiliare distribuita su due livelli in edificio senza ascensore, consistente in un appartamento per civile abitazione, composto da un locale, servizio e porticato al piano terra, con annesso vano ripostiglio in corpo staccato, e da un locale, servizio e copertura a terrazzo al piano primo, il tutto collegato da scala interna e annessa area pertinenziale di proprietà esclusiva e con locale box ad uso autorimessa privata posto al piano terra; lo stato di manutenzione del fabbricato risulta buono. L'appartamento si presenta con finitura di tipo economico e stato di conservazione buono. Il piano terra ha un'altezza di 270 cm, il piano primo ha un'altezza media di qualche centimetro al di sotto dei cm 240; il tetto ha orditura in legno e ferro. La copertura del terrazzo ammette marmette cementizie al piano primo. Il pavimento del box e del ripostiglio adiacente, oltre a quello dell'area di proprietà retrostante è in piastrelle di ceramica.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Castano Primo, Lonate Pozzolo.

**Caratteristiche zone limitrofe:** aeroportuali.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Ticino, canale Villoresi.

**Attrazioni storiche:** Antica chiesetta di Santa Maria in Binda.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus Movibus Nosate-Legnano 200 mt.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Villetta**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Nosate (Milano), via Roma 10**

Libero

**Identificativo corpo: B - Box**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Nosate (Milano), via Roma 10**

Libero



#### 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 attiva; A favore di UniCredit Credit Management Bank S.p.A contro [redacted]; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 160.000,00; A rogito di Dott. Alberto Villa in Milano in data 20/03/2008 ai nn. 74691/19085; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 14/04/2008 ai nn. 48652/11808.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Villetta

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Box

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UniCredit Credit Management Bank S.p.A contro [redacted]; registrato a Milano in data 27/05/2011 ai nn. 9338 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 21/06/2011 ai nn. 69410/40029 per il credito di € 24.449,13.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Villetta

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Box

###### 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:** Non è stato formato nessun condominio.

**Identificativo corpo:** A - Villetta

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Nosate (Milano), via Roma 10**

**Identificativo corpo:** B - Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Nosate (Milano), via Roma 10**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Accessibile al piano terra. Non accessibile al piano primo. Necessita di servoscala. Box accessibile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Vincolo a tutela degli interessi delle falde acquifere - DPR 24/5/88 art.6 sostituito da D.lgs. 258/2000 e successivamente D.lgs. 152/2006 art.94.

**Attestazione Prestazione Energetica:** redatta in corso di operazioni

**Indice di prestazione energetica:** G



**Note Indice di prestazione energetica:**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Il Comune di Nosate è all'interno del Parco del Ticino e pertanto prevede per legge la necessità di parere dell'amministrazione preposta all'amministrazione del vincolo paesaggistico al fine dell'ottenimento di autorizzazione per gli interventi che comportino modifica agli aspetti esteriori degli immobili.

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Barozza Eugenio nato a Nosate (MI) il 20/06/1942 **proprietario/i ante ventennio al 20/03/2008.** In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Gianfranco Palavera, Notaio in Gallarate in data 15/01/1972 ai nn. 11154/1552 - trascritto a Milano 3 in data 12/02/1972 ai nn. 11789/8932.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] dal 20/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Alberto Villa, Notaio in Milano in data 20/03/2008 ai nn. 74690/19084 - trascritto a Milano 2 in data 14/04/2008 ai nn. 48651/26826.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A – Villetta

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Box

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Nosate (Milano) CAP: 20020, via Roma 10**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Nosate (Milano) CAP: 20020, via Roma 10**

**Numero pratica: 02/95**

Intestazione: Barozza Eugenio

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Seconda variante alle C.E. n.22/93 e n.21/94

Oggetto: variante

Rilascio in data 09/11/1995 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Villetta

**Numero pratica: 1091/91**

Intestazione: Barozza Eugenio

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Costruzione rustico con destinazione d'uso ripostiglio/deposito.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/05/1991 al n. di prot. 1091

**Numero pratica: 22/93**

Intestazione: Barozza Eugenio

Tipo pratica: Concessione Edilizia

**Numero pratica: 21/94**

Intestazione: Barozza Eugenio

Tipo pratica: Concessione Edilizia

**Numero pratica: 4135/04**

Intestazione: Barozza Eugenio



Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: 1) Chiusura di porticato esistente con ampliamento il tutto al mapp. 484 e realizzazione di porticato al mapp. 485 - 2) Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da ripostiglio-stenditoio a locali d'abitazione con leggera modifica dell'abbaino e dei prospetti, il tutto in difformità del titolo abilitativo di cui alla p.e. n° 02/95.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 4135

**Il condono non è mai stato ritirato.**

**L'agibilità non è mai stata rilasciata.**

importo residuo per ritiro condono da pagare: € 6.519,83.

importo indicativo compreso opere per ottenimento agibilità da pagare: € 8.500,00 circa.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Villetta

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Box

### **7.1 Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza di agibilità:

Mancanza di requisiti di superficie aeroilluminante e volume e altezza della camera al piano primo

Regolarizzabili mediante: Opere edilizie.

Descrizione delle opere da sanare: Come da planimetria già presentata e agli atti, realizzazione di n.2 finestre inclinate per rispettare i rapporti aeroilluminanti minimi prescritti dal regolamento igienico-sanitario. Nel caso emergesse la necessità di aumentare lievemente l'altezza media netta interna al primo piano dell'unità immobiliare, realizzazione di un abbaino anziché delle n.2 finestre inclinate sopraddette.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Villetta

#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza di agibilità: Mancanza di rispetto di condizioni di sicurezza antincendio previste dal D.M. 01.02.1986 punto 2.1 allegato, consistenti nella mancata compartimentazione dell'autorimessa rispetto all'abitazione e dell'assenza di aerazione.

Regolarizzabili mediante: Opere edilizie.

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di parete REI 60 di separazione tra il ripostiglio e il box attiguo ai fini del rispetto della normativa antincendio - D.M. 1.2.1986/all.2. Realizzazione di aerazione box (0,80 mq, pari a 1/30 della superficie del box) nel portone ai fini della rispondenza alla normativa antincendio - D.M. 1.2.1986/all.2 con eliminazione pannelli in plastica.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Box

Ottenimento condono e agibilità compreso opere, oneri anche professionali.: € 15.000,00

Oneri Totali: € 15.000,00

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Villetta e B - Box



## 7.2 Conformità urbanistica:

## Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	C1 - Funzioni prevalentemente residenziali
Norme tecniche di attuazione:	Art. 35 Ambiti C1 di completamento – funzioni prevalentemente residenziali; Questi ambiti comprendono aree già urbanizzate e prevalentemente edificate. In tali ambiti l'edificazione sarà consentita con l'intervento edilizio diretto. Indici: l'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici: If : 1,0 mc/mq, o pari all'esistente (se superiore) in caso di ristrutturazione edilizia. Rc : 0,60 mq/mq. Ipp : 0,30 mq/mq. Dc : 5,00 mt, salvo convenzione con il confinante. Ds : 5,00 mt. per calibro stradale inferiore a mt. 7,00; 7,50 mt. per calibro stradale da mt. 7,00 a mt. 15,00; 10,00 mt. per calibro stradale oltre mt. 15,00. no fatti salvi eventuali allineamenti già in atto sui lotti limitrofi comportanti distanze inferiori. De : 10,00 mt. o in aderenza nei casi consentiti. H max : 10,50 mt. Sp : 1,00 mq. per ogni 10 mc. di volume edificato, con un minimo di 2 posti auto effettivi per ogni unità abitativa, per la residenza 2,00 mq per ogni 10 mc. di volume edificato, per le unità funzionali aventi destinazione che comporti accesso di pubblico. L'indice si applica nei casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, modifica di destinazione d'uso.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If: 1,0 mc/mq, o pari all'esistente (se superiore) in caso di ristrutturazione edilizia.
Rapporto di copertura:	Rc: 0,60 mq/mq.
Altezza massima ammessa:	H max: 10,50 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	<b>SI, con condizione di ritiro del condono</b>
Note:	<b>Conforme previo pagamento dell'oblazione degli oneri e del rilascio del condono.</b>



**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (lettera Comune di Nosate Prot. 2289 del 21.7.2014): La villetta è oggetto di condono edilizio la cui richiesta è stata presentata per la trasformazione, al piano terra, da ripostiglio a cucina soggiorno e, al piano primo, da fienile a camera. Ai fini della conformità urbanistica dovranno pertanto essere corrisposti i dovuti oneri di urbanizzazione, parallelamente alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria, come descritta nella sezione dedicata alla conformità edilizia.

Regolarizzabili mediante: Corresponsione degli oneri di urbanizzazione e oblazione.

Descrizione delle opere da sanare: Il condono di cui sopra prevede l'autorizzazione per la trasformazione di un ripostiglio in cucina soggiorno, al piano terra, e la trasformazione di un fienile in camera, al piano primo, come da pratica edilizia Prot. n. 4135 del 10/12/2004.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Villetta****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	C1 - Funzioni prevalentemente residenziali
Norme tecniche di attuazione:	idem come per la villetta
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If: 1,0 mc/mq, o pari all'esistente (se superiore) in caso di ristrutturazione edilizia.
Rapporto di copertura:	Rc: 0,60 mq/mq.
Altezza massima ammessa:	H max: 10,50 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	<b>SI, con condizione di ritiro del condono</b>
Note:	<b>Conforme previo pagamento dell'oblazione degli oneri e del rilascio del condono.</b>

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (lettera Comune di Nosate Prot. 2289 del 21.7.2014): Il box è oggetto di condono edilizio ai fini della trasformazione da portico a box. Ai fini della conformità urbanistica dovranno pertanto essere corrisposti i dovuti oneri di urbanizzazione, parallelamente alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria, come descritta nella sezione dedicata alla conformità edilizia.

Regolarizzabili mediante: Corresponsione degli oneri di urbanizzazione e oblazione e ottenimento di agibilità previa realizzazione di opere.

Descrizione delle opere da sanare: Trasformazione di un portico in box.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box**



Pareti esterne	materiale: <b>muratura di blocchi svizzeri</b> rivestimento: <b>al civile</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>piano terra al civile, piano primo legno a vista</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative.</b> <b>N.B.: Al fine dell'ottenimento del condono, in occasione della procedura si è proceduto alla regolarizzazione degli scarichi in modo da rispettare quanto prescritto nel vincolo presente sugli immobili.</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	106,00	1,00	106,00
		<b>106,00</b>		<b>106,00</b>



**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2015

Zona: Nosate

Tipologia: Ville e villini

Valore di mercato min (€/mq): 950

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1400

**Accessori:**

A - Villetta.1 identificato al n. Mapp. 476 posto al piano Terra composto da Un terreno ad uso  
Terreno annesso orto - Sviluppa una superficie complessiva di 93,83 mq - Destinazione urbanistica:  
Ente urbano  
Valore a corpo: € **12000**

**Impianti**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2003

Impianto a norma.

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

Riscaldamento:

Non Esiste caldaia.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo  
Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo





Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative.**  
**N.B.: Al fine dell'ottenimento del condono, in occasione della procedura si è proceduto alla regolarizzazione degli scarichi in modo da rispettare quanto prescritto nel vincolo sugli immobili.**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	23,00	1,00	23,00
		<b>23,00</b>		<b>23,00</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2015

Zona: Nosate

Tipologia: Box

Valore di mercato min (€/mq): 600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 900

**Impianti**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2003

Impianto a norma.

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

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Scarichi: Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo  
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Metodo sintetico comparativo.  
 Listino OMI indagini di mercato.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;  
 Uffici del registro di Milano;  
 Ufficio tecnico di Nosate - Buscate;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Nosate, Buscate, Turbigo, Castano Primo.;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)  
 € 1.100/mq Villino; € 700/mq Box.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - Villetta. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Terreno annesso

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	106,00	€ 1.100,00	€ 116.600,00
Valore corpo			€ 116.600,00
Valore accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 128.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 128.600,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa	23,00	€ 700,00	€ 16.100,00
Valore corpo			€ 16.100,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.100,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Villetta	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Terreno annesso	106,00	€ 128.600,00	€ 128.600,00
B - Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	23,00	€ 16.100,00	€ 16.100,00

**TOTALE PRIMA DELLE DECURTAZIONI: € 144.700,00**



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% )	€ 14.470,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e edilizia:	€ 15.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Non è divisibile.	

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

<b>Valore immobil al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 115.230,00</b>
<b>PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO NELLO STATO DI "LIBERO":</b>	<b>€ 115.230,00</b>

**Allegati:**

- a) allegato A – Elenco formalità pregiudizievoli
- b) allegato B – Descrizione immobili e catasto
- c) allegato C – foto e planimetrie catastali
- d) allegato D – Attestato di prestazione energetica

Data generazione:  
23-02-2016

L'Esperto alla stima  
**Ing. Elias Younes**



**Allegato a)**

**ELENCO TRASCRIZIONI PIGNORAMENTI E SEQUESTRI CONSERVATIVI E  
ISCRIZIONI IPOTECARIE:**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 2057/2011-UDIENZA: 01-03-16  
UniCredit Credit Management Bank S.p.A / [REDACTED]**

**Immobili siti nel comune di Nosate – Villetta con box e orto – Via Roma 10**

- **Ipoteca volontaria attiva** A favore di UniCredit Credit Management Bank S.p.A contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 160.000,00 ; A rogito di Dott. Alberto Villa in Milano in data 20/03/2008 ai nn. 74691/19085; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 14/04/2008 ai nn. 48652/11808.

Dati precedenti relativi ai corpi: A) Villetta e B) Box

- **Pignoramento** a favore di UniCredit Credit Management Bank S.p.A contro [REDACTED] [REDACTED] registrato a Milano in data 27/05/2011 ai nn. 9338 trascritto a Milano 2 in data 21/06/2011 ai nn. 69410/40029 per il credito di € 24.449,13.

Dati precedenti relativi ai corpi: A) Villetta e B) Box.

Milano, li 23-02-2016

PERITO ESTIMATORE

*Dott. Ing. Elias Younes*

**Allegato b)**

**DESCRIZIONE IMMOBILI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE:**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 2057/2011-UDIENZA: 01-03-16**

**UniCredit Credit Management Bank S.p.A. [REDACTED]**

**Immobili siti nel comune di Nosate – Villetta con box e orto – Via Roma 10**

*A – Villetta con terreno annesso:* Trattasi di un'unità immobiliare distribuita su due livelli in edificio senza ascensore, consistente in un appartamento per civile abitazione, composto da un locale, servizio e porticato al piano terra, con annesso vano ripostiglio in corpo staccato, e da un locale, servizio e copertura a terrazzo al piano primo, il tutto collegato da scala interna e annessa area pertinenziale-orto di proprietà esclusiva; lo stato di manutenzione del fabbricato risulta buono. L'appartamento si presenta con finitura di tipo economico e stato di conservazione buono; l'impianto di riscaldamento risulta attualmente privo di generatore di calore-caldia; i caloriferi sono in alluminio e di nuova installazione; l'impianto elettrico necessita di messa a norma; la porta di ingresso è in alluminio e vetro, i serramenti sono in alluminio e doppio vetro camera con persiane in alluminio; il pavimento dell'appartamento è in piastrelle di ceramica; i bagni presentano pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica; vi è la predisposizione per gli attacchi della cucina ma al momento risulta essere stata asportata; le pareti dell'alloggio sono al civile, le scale interne di collegamento hanno rivestimento in granito. Il piano terra ha un'altezza di 270 cm, il piano primo ha un'altezza media di qualche centimetro al di sotto dei cm 240; il tetto ha orditura in legno e metallo. Il pavimento della copertura a terrazzo al piano primo è in marmette. Il pavimento del ripostiglio adiacente, oltre a quello dell'area di proprietà retrostante è in piastrelle di ceramica. La camera al primo piano necessita, ai fini dell'agibilità, della formazione di abbaino/finestre inclinate per garantire i requisiti di aeroilluminazione, altezza media minima e volumetria.

La classe energetica dell'immobile risulta: G

*B) Autorimessa:* Locale box ad uso autorimessa privata posto al piano terra; lo stato di manutenzione è discreto. L'impianto elettrico è di recente formazione e risulta fornito di scarico in fognatura; il pavimento e il rivestimento sono in ceramica. I serramenti fissi sono in alluminio e doppio vetro.

L'unità immobiliare risulta attualmente non separata dall'attiguo locale ripostiglio, facente parte della villetta sub. 701 e necessita di opere di compartimentazione antincendio con realizzazione di parete e porta REI ed inoltre di realizzazione di aperture di aerazione nel portone con eliminazione delle parti in plastica al fine di garantire la destinazione d'uso autorimessa e l'agibilità della stessa.

Tali unità risultano censite al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** come segue: