

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CARIGE BANCA S.p.A.**

contro: 

R. G. n° **2867/2016**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. CESARE DE SAPIA**

RELAZIONE PERITALE

LOTTO 1

Quota di 1/1

Appartamento

Via delle Rose n. 4 - Scala A-Piano 8° - Pieve Emanuele (Mi)

Quota di 1/1

Posto auto scoperto

Via delle Rose n. 4 - Piano T- Pieve Emanuele (Mi)

LOTTO 2

Quota di 1/1







Appartamento

Via delle Rose n. 4 - Scala A-Piano 9°/10° - Pieve Emanuele (Mi)

Quota di 1/1

Posto auto coperto

Via delle Rose n. 4 - Piano T- Pieve Emanuele (Mi)

Esperto alla stima:	arch. Eunice Izzo
Codice fiscale:	
Studio in:	
Email:	 @ 
Pec:	 @ 

LOTTO 1

Quota di 1/1

Appartamento

Via delle Rose n. 4 - Scala A-Piano 8°- Pieve Emanuele (Mi)

Quota di 1/1

Posto auto scoperto

Via delle Rose n. 4 - Piano T- Pieve Emanuele (Mi)

INDICE SINTETICO

1.	Dati Catastali Beni: Appartamento e posto auto scoperto, Via delle Rose n.4 , piano 8°e T- Pieve Emanuele (Mi) Categoria: Abitazione di tipo civile A/2 e posto auto C/6 Dati Catastali Appartamento: foglio 11, particella 122, sub 257, cat. A/2, classe 1, Cons. 6 vani, sup. cat. 120 mq (totale escluse aree scopete: 111 mq); rendita cat. Euro 635,24 - Via delle Rose n.4, piano 8° Dati Catastali Posto auto scoperto: foglio 11, particella 122, subalterno 22, cat. C/6, classe 4; cons. 11 mq; sup.cat. 11 mq; rendita cat. Euro 22,16 - Via delle Rose n.4, piano T	
2.	Stato di possesso Occupato da ██████████ C.F. ██████████ in forza di contratto di locazione del 15/04/2017 registrato presso il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate in data 28/04/2017 con protocollo 17042811352863683 (cfr. All. B) e occupato da ██████████, nata a ██████████, in qualità di ospite come verbalizzato nel corso del sopralluogo (cfr. All. A)	
3.	Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili No	
4.	Creditori procedente Banca Carige S.p.A.	Creditori intervenuti UBI Banca S.p.A. Condominio Delle Rose,4 Agenzia delle Entrate
5.	Comproprietari Nessuno	
6.	Misure Penali No	
7.	Continuità delle trascrizioni Sì	
8.	Prezzo della quota nello stato di fatto: 175.500€ (Centosettantacinquemila cinquecento/zerozero Euro)	

Beni in PIEVE EMANUELE (MI)
Via delle Rose n. 4-scala A-Piano 8°e T

LOTTO 1: Quota 1/1 di Appartamento e posto auto scoperto

Identificativo corpo

1)Abitazione di tipo civile A/2 sito alla Via delle Rose n. 4 – Scala A - Piano 8° – Pieve Emanuele (Mi)

Quota e tipologia del diritto

██████████ – Proprietà per 1/1

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Via ██████████ - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Pieve Emanuele (Mi)

Intestazione: ██████████ nato a ██████████

Dati Catastali Appartamento: foglio 11, particella 122, subalterno 257, Cat. A/2, Classe 1, Cons. 6 vani, sup. cat. 120 mq (totale escluse aree scopete: 111 mq); rendita cat. Euro 635,24- Via delle Rose n. 4, piano 8°-derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/07/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/08/2009 Repertorio n.: 43667 Rogante: ██████████ - ██████████ Sede:GENOVA Registrazione: Sede:COMPRAVENDITA(n. 63640.1/2009)

Confini:

Corridoio comune di accesso agli appartamenti (nel rogito viene descritto come vano scala), altro alloggio, prospetto su cortile comune, altro alloggio.

Note sulla conformità catastale: Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale.

2)Posto auto scoperto C/6 sito alla Via delle Rose n. 4 - Piano T – Pieve Emanuele (Mi)

Quota e tipologia del diritto

██████████ – Proprietà per 1/1

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Via ██████████ - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Pieve Emanuele (Mi)

Intestazione: ██████████ nato a ██████████ - C.F.: ██████████

Dati Catastali Posto auto: foglio 11, particella 122, subalterno 22, cat. C/6, classe 4; cons. 11 mq; sup.cat. 11 mq; rendita cat. Euro 22,16 -Via delle Rose n.4 piano T- derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/07/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/08/2009 Repertorio n.: 43667 Rogante: ██████████ Sede: GENOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 63640.1/2009)

Confini:

Spazio di manovra, altro posto auto e muro condominiale su due lati

Note sulla conformità catastale: Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale.

2.	DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):
	<p>L'immobile in oggetto di valutazione è ubicato in Pieve Emanuele (Mi) alla Via delle Rose n. 4, in zona periferica e caratterizzata da destinazioni d'uso prevalentemente residenziali. La zona è dotata di servizi e collegamenti in superficie oltre il passante ferroviario ed è vicino all'innesto della tangenziale e delle autostrade.</p> <p>Caratteristiche zona: periferica normale Area urbanistica: mista a traffico locale Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Caratteristiche zone limitrofe: miste Importanti centri limitrofi: Milano Principali collegamenti pubblici: Bus; Passante ferroviario. Innesto alla tangenziale e alle autostrade.</p>

3.	STATO DI POSSESSO:
	<p>All'atto del sopralluogo l'appartamento e il posto auto erano in possesso del Sig. ██████████-██████████ C.F. ██████████ in forza di contratto di locazione del 15/04/2017 registrato presso il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate in data 28/04/2017 con protocollo 17042811352863683 (cfr. All. B) e occupato da ██████████, nata a ██████████) il ██████████, in qualità di ospite, come verbalizzato nel corso del sopralluogo (cfr. All. A).</p>

4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
	<p>Vincoli ed oneri giuridici:</p> <p>Come da accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate e da certificato notarile in atti e, qui allegato (cfr. All. A) nel ventennio in esame gli immobili non hanno formato oggetto di formalità pregiudizievoli, ad eccezione di quanto segue:</p> <p>1) ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 6 dicembre 2006 ai nn. 189726/47787, a favore della BANCA CARIGE S.P.A.-CASSA RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, con sede in Genova, CF 03285880104 ed a carico della società ██████████, con sede in Genova, CF 01423470994, successivamente frazionata in quote con atto a rogito Notaio ██████████ di Genova in data 20 luglio 2009 Rep. n. 43714/21164, annotato a margine dell'ipoteca sopra citata in data 18 settembre 2009 ai nn. 124464/20837, in forza del quale:</p> <ul style="list-style-type: none"> -all'immobile al foglio 11, mappale 122, subalterno 257, è stata assegnata una quota di debito di Euro 62.000 garantito da ipoteca di Euro 124.000; -all'immobile al foglio 11, mappale 122, subalterno 263, è stata assegnata una quota di debito di Euro 103.000 garantito da ipoteca di Euro 206.000; <p>2) ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 16 marzo 2012 ai nn. 27648/4460, a favore di BANCA CARIGE S.P.A.-CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, con sede in Genova, C.F.03285880104 e a carico del Sig. ██████████ (Debitore non datore di ipoteca è società ██████████, CF 01423470994), gravante sul solo immobile di cui al foglio 11, mappale 122, sub. 263;</p> <p>3) ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 in data 4 settembre 2015 ai nn. 87474/15519, a favore della BANCA REGIONALE EUROPEA S.P.A., con sede in Cuneo, C.F. 01127760047 e a carico del Sig. ██████████;</p> <p>4) pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 23 dicembre 2016 ai nn. 147094/93446.</p>

05.00.00	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
<p><u>1) Appartamento</u> Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Circa 1.250 € Spese insolute relativamente all'anno in corso: 1^a-2^a-3^a rata Gestione ordinaria 01.01.2018-31.12.2018 per 740,44 € Spese insolute reattivamente all'anno solare precedente (conguaglio 2017): 1.594,56€ Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Per l'eliminazione delle barriere architettoniche sarebbero necessari adeguamenti interni all'appartamento e alle parti comuni. Ascensori: Sì, due.</p> <p><u>2) Posto auto scoperto</u> Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 50 € Spese insolute relativamente all'anno in corso 1^a-2^a-3^a rata Gestione ordinaria 01.01.2018-31.12.2018: circa 24 € Spese insolute reattivamente all'anno solare precedente: circa 50 €</p> <p><u>Da quanto accertato presso l'amministratrice dello stabile, Sig.ra [REDACTED] non risultano posti auto a carico [REDACTED] si ipotizza per mancato aggiornamento delle anagrafiche. Le spese su indicate sono state dedotte dall'amministratrice sulla scorta di analoghi posti auto scoperti.</u></p>	

06. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

a) Al ventennio

-in forza di atto a rogito Notaio [REDACTED] di Roma in data 30 aprile 1987 rep.n.6340, la società "INIZIATIVA SVILUPPO RESIDENZIALE-I.SVI.R-SOCIETÀ PER AZIONI", CF 07392270588, ha venduto, unitamente a maggiore consistenza, all' "ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO-I.N.A.I.L." con sede in Roma CF 01165400589, gli immobili oggetto di pignoramento;

-in forza di atto di decreto del Ministero dell'Economia e Finanze con sede in Roma in data 30 novembre 2001 n.290, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.290 del 14 dicembre 2001, l' "ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO-I.N.A.I.L." con sede in Roma CF 01165400589, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 2 agosto 2006 ai nn. 127502/67527, ha trasferito, tra l'altro, alla società S.C.I.P., con sede in Roma, CF 06825791004, gli immobili siti in Comune di Pieve Emanuele censiti al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 11, mappale 122, subb. 257 e 22;

-in forza di atto a rogito Notaio [REDACTED] di Milano in data 13 luglio 2006 Rep.n. 67291/10204, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 31 luglio 2006 al n.12055 serie IT, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 2 agosto 2006 ai nn. 127504/67529, la società S.C.I.P. - società di cartolarizzazione immobili pubblici s.r.l., con sede in Roma, CF 06825791004 ha venduto alla società "[REDACTED]" con sede in Genova (Ge) CF 01423470994, gli immobili siti in Comune di Pieve Emanuele censiti al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 11, mappale 122, subb. 257 e 22;

-in forza di atto a rogito Notaio [REDACTED] di Genova in data 13 luglio 2009 Rep.n. 43667/21120, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 12 agosto 2009 ai nn. 105470/63640, la società "[REDACTED]" con sede in Genova (Ge) CF 01423470994, ha venduto al Sig. [REDACTED] gli immobili siti in Comune di Pieve Emanuele censiti al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 11, mappale 122, subb. 257, 22, 263 e 729.

Quanto sopra come da certificazione notarile in atti (cfr. All. A).

07.00.00	PRATICHE EDILIZIE:
	- Concessione Edilizia n.126/78 rilasciata dal Comune di Pieve Emanuele (Mi) in data 11/12/1978 e successiva variante in data 13/12/1979 n.126/79 (decreto di abitabilità n. 114/1985 del 14/07/1986) (cfr. All. A)
07.01.00	<p>Conformità edilizia: Lo stato dei luoghi dell'appartamento risulta conforme a quanto indicato nella pratica edilizia (cfr. All. A). Relativamente al posto auto scoperto, la distribuzione degli spazi esterni indicata nella pratica edilizia sembra aver subito qualche variazione, ma, da quanto accertato presso la geom. ██████████ dell'ufficio visura atti del Comune, sembra che la pratica sia stata in parte sequestrata nel corso di una non ben chiarita procedura giudiziaria e, pertanto, non è stato possibile accertare la effettiva conformità o meno del posto auto rispetto alla pratica edilizia. Lo stato dei luoghi è, comunque, conforme a quanto indicato nella planimetria catastale.</p>
07.02.00	Conformità urbanistica:
	<p>Abitazione di tipo civile [A/2] e posto auto scoperto [C/6] Come da C.D.U. (cfr. All. B) risulta: <u>Strumento urbanistico Approvato:</u> Piano di Governo del Territorio. Il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 12 del 28.01.2013, adotta il Piano di Governo del Territorio (PGT). Il responsabile dell'Area Governo del Territorio certifica, come da C.D.U. allegato (cfr. All. B), che i terreni di cui al mappale 122 ricadono nella seguente destinazione urbanistica da PGT vigente rettificato: <u>Piano delle regole:</u> Parte: Tessuto urbano ad impianto unitario a alta densità-art.26 delle NTA;parte: Area e verde stradale. <u>Piano dei servizi:</u> Servizi esistenti: Parte Area stradale; con sovrapposto parte A-Attrezzature civiche e di interesse comune (art.5 comma 2NdA)-As-Attrezzature per l'assistenza—As-1a Distaccamento asilo nido la Chioccia via delle Rose;Ambulatori -A2 e attesta - che il mappale è di <u>interesse paesaggistico</u> e dunque tutelate per legge, le seguenti aree: i fiumi, I torrenti, i corsi d'acqua [...]; - che [...] su tutti i corsi d'acqua e i fontanili presenti sul territorio comunale valgono i <u>Vincoli di Polizia Idraulica</u> [...]; - [...] <u>Vincoli Aeroportuali</u> dell'aeroporto di Milano Linate [...]; - che il territorio comunale è interessato dal <u>Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Agricolo Sud Milano</u> [...]; - che dal 19/03/2014 [...] è vigente il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)</p>

DESCRIZIONE: **Abitazione civile (A/2)**

I cespiti oggetto di stima consistono in un appartamento ubicato al piano 8° della scala A e in un posto auto scoperto di un fabbricato sito in Pieve Emanuele (Mi) alla via Delle Rose n. 4.

L'appartamento è costituito da tre locali oltre cucina e due servizi, disimpegno, tre balconi ed un ripostiglio.

Le condizioni sono abbastanza buone come rilevabile dal rilievo fotografico (cfr. All. C).

I beni risultano intestati a [redacted] e sono censiti presso il N.C.E.U. del Comune di Pieve Emanuele (Mi) come segue (cfr. All. A):

-Appartamento: foglio 11, particella 122, subalterno 257, Cat. A/2, Classe 1, Cons. 6 vani, sup. cat. 120 mq (totale escluse aree scoperte: 111 mq); rendita cat. Euro 635,24

-Posto auto scoperto: foglio 11, particella 122, subalterno 22, cat. C/6, classe 4; cons. 11 mq; sup.cat. 11 mq; rendita cat. Euro 22,16

Confini:

-Appartamento: corridoio comune di accesso agli appartamenti (nel rogito viene descritto come il vano scala), altro alloggio, prospetto su cortile comune, altro alloggio.

-Posto auto scoperto: spazio di manovra, altro posto auto e muro condominiale su due lati

1. Quota e tipologia del diritto

[redacted]: 1/1 di piena proprietà-Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Via [redacted]

[redacted] - Stato Civile: Celibe

Comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa 120 mq + 3 mq [ca. 25% di 11mq (posto auto)]= 123 mq

Sono posti al piano: ottavo (appartamento) e Terra (posto auto scoperto)

L'edificio è stato costruito: 1978

L'appartamento ha un'altezza utile interna di circa ca. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n.10 piani

Stato di manutenzione generale: abbastanza buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento, come evidente dal rilievo fotografico (cfr. All. C), si presenta in uno stato di manutenzione abbastanza buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente ; materiale: legno e vetro ; condizioni: buone ; Finestre e balconi sono dotati, inoltre, di zanzariere scorrevoli orizzontalmente e verticalmente
Infissi interni	tipologia: a battente ; materiale: legno tamburato e vetro ; condizioni: buone ;
Pavim. interna	materiale: marmo, gres ; condizioni: buone ;
Porta di ingresso	Tipologia: rinforzata ad unico battente
Rivestimento	Ubicazione: cucina ; materiale: gres ; condizioni: buone ;
Rivestimento	ubicazione: bagno ; materiale: gres ; condizioni: buone ;
Scale	Posizione: a rampe parallele ; condizioni: buone

Struttura dell'edificio	In cls.a.
-------------------------	-----------

Impianti:

Citofonico	Tipologia: videocitofono condizioni: non funzionante
Elettrico	Non è stato fornito certificato di conformità
Gas	Collegamento alla rete comunale del gas metano
Termico	Tipologia: autonomo ; alimentazione: gas metano
Condizionamento	Tipologia: 1 split
Acqua sanitaria	Tipologia: Scaldabagno autonomo ; alimentazione: elettrica

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Viene considerata la superficie reale lorda complessiva.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale	Coeff.	Superficie equivalente
- Abitazione	Superf.commerciale	ca. 123 mq	1,00	ca. 123 mq

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare di tipo civile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Provincia: MILANO

Comune: Pieve Emanuele (Mi)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: **Abitazione civile**

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.450

Valore di mercato max (€/mq): 1.650

8.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1: Il pignoramento riguarda la proprietà dell'appartamento di Via delle Rose n. 4-piano 8-scala A									
8.1	Criterio di stima:									
	I criteri di stima utilizzati sono quello sintetico a corpo e quello comparativo con immobili dello stesso tipo e dalle stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché ricadenti nella stessa zona.									
8.2	Fonti di informazione:									
	Catasto di Milano e Provincia; Agenzie immobiliari; Osservatori del mercato immobiliare; Borsino immobiliare; Agenzie immobiliari locali; Annunci immobiliari in siti web.									
08. 03. 00	Valutazione corpi: A. ABITAZIONE di tipo civile (A/2) I criteri di stima utilizzati sono la stima sintetica a vista dell'intero corpo e la stima sintetica comparativa parametrica. <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Destinazione</th> <th style="text-align: left;">Sup. Equivalente</th> <th style="text-align: left;">Valore Unitari</th> <th style="text-align: left;">Valore Complessivo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abitazione</td> <td>ca. 123 mq</td> <td>1.500 €</td> <td>184.500 €</td> </tr> </tbody> </table> <u>Valore a corpo:</u> 190.000 € <u>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo:</u> 184.500 € <u>Valore complessivo intero:</u> $184.500 + \frac{(190.000 - 184.500)}{2} = 187.250 \text{ €}$ Riepilogo: Immobile: Abitazione idi tipo civile [A/2] e posto auto scoperto [C/6] Superficie Lorda: ca. 123,00 mq Valore complessivo: 187.250 €	Destinazione	Sup. Equivalente	Valore Unitari	Valore Complessivo	Abitazione	ca. 123 mq	1.500 €	184.500 €	
Destinazione	Sup. Equivalente	Valore Unitari	Valore Complessivo							
Abitazione	ca. 123 mq	1.500 €	184.500 €							
08. 04. 00	Adeguamenti e correzioni della stima:									

		Abbattimento forfettario del 5 % dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, come da mandato del G.E. dr. De Sapia.	9.362,5 €
		Spese condominiali insolute	ca. 2.410 €
		Stima dei costi di cancellazione oneri e formalità: non richiesta nel mandato	
	8.5	Valore immobile al netto delle decurtazioni indicate:	€ 175.500,00

LOTTO 2

Quota di 1/1

Appartamento

Via delle Rose n. 4 - Scala A - Piano 9°-10°– Pieve Emanuele (Mi)

Quota di 1/1

Posto auto coperto

Via delle Rose n. 4 - Piano T- Pieve Emanuele (Mi)

INDICE SINTETICO

1.	Dati Catastali Beni: Appartamento e posto auto scoperto, Via delle Rose n.4, piano 9°-10° e T- Pieve Emanuele (Mi) Categoria: Abitazione di tipo civile A/2 e posto auto C/6 Dati Catastali Appartamento: foglio 11, particella 122, sub 263, cat. A/2, classe 1, Cons. 10 vani, sup. cat. 203 mq (totale escluse aree scopete: 187 mq); rendita cat. Euro 1.058,74 - Via delle Rose n.4, piano 9°-10° Dati Catastali Posto auto scoperto: foglio 11, particella 122, subalterno 729, cat. C/6, classe 5; cons. 11 mq; sup.cat. 12 mq; rendita cat. Euro 26,13 - Via delle Rose n.4, piano T	
2.	Stato di possesso Occupato da ██████████ C.F. ██████████ in forza di contratto di locazione del 15/04/2017 registrato presso il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate in data 28/04/2017 con protocollo 17042811352863683 (cfr. All. B) e occupato da ██████████, nata a ██████████, in qualità di ospite come verbalizzato nel corso del sopralluogo (cfr. All. A)	
3.	Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili No	
4.	Creditori precedente Banca Carige S.p.A.	Creditori intervenuti UBI Banca S.p.A. Condominio Delle Rose,4 Agenzia delle Entrate
5.	Comproprietari Nessuno	
6.	Misure Penali No	
7.	Continuità delle trascrizioni Sì	
8.	Prezzo nello stato di fatto: 315.520 € (Trecentoquindicimilacinquecentoventi/zerzero Euro)	

Beni in **PIEVE EMANUELE (MI)**
Via delle Rose n. 4-scala A-Piano 9°-10°e T

LOTTO 1: Quota 1/1 di Appartamento e posto auto coperto

Identificativo corpo	
<p>1)Abitazione di tipo civile A/2 sito alla Via delle Rose n. 4 – Scala A - Piano 9°-10° – Pieve Emanuele (Mi) Quota e tipologia del diritto [redacted] – Proprietà per 1/1 Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Via [redacted] - Stato Civile: Celibe Eventuali comproprietari: Nessuno Identificato al catasto Fabbricati: Comune di Pieve Emanuele (Mi) Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - C.F.: [redacted] Dati Catastali Appartamento: foglio 11, particella 122, subalterno 263, Cat. A/2, Classe 1, Cons. 10 vani, sup. cat. 203 mq (totale escluse aree scoperte: 187 mq); rendita cat. Euro 1.058,74 - Via delle Rose n.4, piano 9°-10°-derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/07/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/08/2009 Repertorio n.: 43667 Rogante: [redacted] Sede:GENOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA(n. 63640.1/2009) Confini: Prospetto su cortile comune, vano scala, prospetto su cortile comune Note sulla conformità catastale: Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale.</p> <p>2)Posto auto coperto C/6 sito alla Via delle Rose n. 4 - Piano T – Pieve Emanuele (Mi) Quota e tipologia del diritto [redacted] – Proprietà per 1/1 Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Via [redacted] - Stato Civile: Celibe Eventuali comproprietari: Nessuno Identificato al catasto Fabbricati: Comune di Pieve Emanuele (Mi) Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - C.F.: [redacted] Dati Catastali Posto auto: foglio 11, particella 122, subalterno 729, cat. C/6, classe 5; cons. 11 mq; sup.cat. 12 mq; rendita cat. Euro 26,13 -Via delle Rose n.4 piano T- derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/07/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/08/2009 Repertorio n.: 43667 Rogante: [redacted] Sede: GENOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 63640.1/2009) Confini: Spazio di manovra, altro posto auto, muro condominiale e altro posto auto. Note sulla conformità catastale: Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale.</p>	

2.	DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):
	<p>L'immobile in oggetto di valutazione è ubicato in Pieve Emanuele (Mi) alla Via delle Rose n. 4, in zona periferica e caratterizzata da destinazioni d'uso prevalentemente residenziali. La zona è dotata di qualche servizio, collegamenti in superficie, il passante ferroviario ed è vicino all'innesto della tangenziale e delle autostrade.</p> <p>Caratteristiche zona: periferica normale Area urbanistica: mista a traffico locale Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Caratteristiche zone limitrofe: miste Importanti centri limitrofi: Milano Principali collegamenti pubblici: Bus; Passante ferroviario. Innesto alla tangenziale e alle autostrade.</p>

3.	STATO DI POSSESSO:
	<p>All'atto del sopralluogo l'appartamento era in possesso del Sig. ██████████ C.F. ██████████ ██████████ in forza di contratto di locazione del 15/04/2017 registrato presso il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate in data 28/04/2017 con protocollo 17042811352863683 (cfr. All. B) e occupato da ██████████, nato a ██████████ in data ██████████, C.F. ██████████, e residente in ██████████ alla via ██████████ in qualità di comodatario con contratto di comodato ad uso gratuito a far data dal 25/01/2017 e con durata indeterminata (cfr. All. B) ("limitatamente ad una porzione rappresentata dai vani del primo livello e della stanza da letto maggiore posta sul secondo livello, e box pertinenziale").</p>

4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
	Vincoli ed oneri giuridici:
	<p>Come da accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate e da certificato notarile in atti (cfr. ALL. A) nel ventennio in esame gli immobili non hanno formato oggetto di formalità pregiudizievoli, ad eccezione di quanto segue:</p> <p>1) ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 6 dicembre 2006 ai nn. 189726/47787, a favore della BANCA CARIGE S.P.A.-CASSA RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, con sede in Genova, CF 03285880104 ed a carico della società ██████████, con sede in Genova, CF 01423470994, successivamente frazionata in quote con atto a rogito Notaio ██████████ di Genova in data 20 luglio 2009 Rep. n. 43714/21164, annotato a margine dell'ipoteca sopra citata in data 18 settembre 2009 ai nn. 124464/20837, in forza del quale:</p> <p>-all'immobile al foglio 11, mappale 122, subalterno 257, è stata assegnata una quota di debito di Euro 62.000 garantito da ipoteca di Euro 124.000;</p> <p>-all'immobile al foglio 11, mappale 122, subalterno 263, è stata assegnata una quota di debito di Euro 103.000 garantito da ipoteca di Euro 206.000;</p> <p>2) ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 16 marzo 2012 ai nn. 27648/4460, a favore di BANCA CARIGE S.P.A.-CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, con sede in Genova, C.F.03285880104 e a carico del Sig. ██████████ (Debitore non datore di ipoteca è società ██████████ CF 01423470994), gravante sul solo immobile di cui al foglio 11, mappale 122, sub. 263;</p> <p>3) ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 in data 4 settembre 2015 ai nn. 87474/15519, a favore della BANCA REGIONALE EUROPEA S.P.A., con sede in Cuneo, C.F. 01127760047 e a carico del Sig. ██████████</p> <p>4) pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 23 dicembre 2016 ai nn. 147094/93446.</p>

05.00.00	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
	<p>1) Appartamento Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Circa 2.135 € Spese insolite relativamente all'anno in corso: 1^a-2^a-3^a rata Gestione ordinaria 01.01.2018-31.12.2018 per 1.085,18 € Spese insolite relativamente all'anno solare precedente (conguaglio 2017): 2.202,16 € Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Per l'eliminazione delle barriere architettoniche sarebbero necessari adeguamenti interni all'appartamento (su due livelli) e alle parti comuni. Ascensori: Sì, due.</p> <p>2) Posto auto coperto Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 50 € Spese insolite relativamente all'anno in corso 1^a-2^a-3^a rata Gestione ordinaria 01.01.2018-31.12.2018: circa 24 € Spese insolite relativamente all'anno solare precedente: circa 50 €</p> <p><u>Da quanto accertato presso l'amministratrice dello stabile, Sig.ra ██████████, non risultano posti auto a carico ██████████ si ipotizza per mancato aggiornamento delle anagrafiche. Le spese su indicate sono state dedotte dall'amministratrice sulla scorta di analoghi posti auto coperti.</u></p>

06.00.00 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

a) Al ventennio

- in forza di atto a rogito Notaio ██████████ di Roma in data 30 aprile 1987 rep.n.6340, la società "INIZIATIVA SVILUPPO RESIDENZIALE-I.SVLR-SOCIETÀ PER AZIONI", CF 07392270588, ha venduto, unitamente a maggiore consistenza, all' "ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO-I.N.A.I.L." con sede in Roma CF 01165400589, gli immobili oggetto di pignoramento;
- in forza di atto di decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze con sede in Roma in data 30 novembre 2001 n.290, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.290 del 14 dicembre 2001 l' "ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO-I.N.A.I.L." con sede in Roma CF 01165400589, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 31 luglio 2006 ai nn.124877/66043, ha trasferito alla società S.C.I.P.-SOCIETÀ DI CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L., con sede in Roma, CF 06825791004 gli immobili siti in Comune di Pieve Emanuele censiti al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 11, mappale 122, subb. 263 e 729;
- in forza di atto a rogito Notaio ██████████ di Milano in data 13 luglio 2006 rep. n. 21186/1632, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 31 luglio 2006 ai nn. 124878/66044, la società "S.C.I.P.- SOCIETÀ DI CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI s.r.l.", con sede in Roma, CF 06825791004 ha venduto alla società "██████████", con sede in Genova (Ge) CF 01423470994, gli immobili siti in Comune di Pieve Emanuele censiti al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 11, mappale 122, subb. 263 e 729;
- in forza di atto a rogito Notaio ██████████ di Genova in data 13 luglio 2009 Rep.n. 43667/21120, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 12 agosto 2009 ai nn. 105470/63640, la società "██████████" con sede in Genova (Ge) CF 01423470994, ha venduto al Sig. ██████████ gli immobili siti in Comune di Pieve Emanuele censiti al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 11, mappale 122, subb. 257, 22, 263 e 729.

Quanto sopra come da certificazione notarile in atti (cfr. All. A)

07.00.00	PRATICHE EDILIZIE:
	- Concessione Edilizia n.126/78 rilasciata dal Comune di Pieve Emanuele (Mi) in data 11/12/1978 e successiva variante in data 13/12/1979 n.126/79 (decreto di abitabilità n. 114/1985 del 14/07/1986) (cfr. All. A)
07.01.00	Conformità edilizia: Lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto indicato nella pratica edilizia (cfr. All. A).
07.02.00	Conformità urbanistica:
	Abitazione di tipo civile [A/2] e posto auto scoperto [C/6] <u>Come da C.D.U. (cfr. All. B) risulta:</u> <u>Strumento urbanistico Approvato:</u> Piano di Governo del Territorio. Il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 12 del 28.01.2013, adotta il Piano di

	<p>Governo del Territorio (PGT). Il responsabile dell'Area Governo del Territorio certifica, come da C.D.U. allegato (cfr. All. D), che i terreni di cui al mappale 122 ricadono nella seguente destinazione urbanistica da PGT vigente rettificato: <u>Piano delle regole:</u> Parte: Tessuto urbano ad impianto unitario a alta densità-art.26 delle NTA;parte: Area e verde stradale. <u>Piano dei servizi:</u> Servizi esistenti: Parte Area stradale; con sovrapposto parte A-Attrezzature civiche e di interesse comune (art.5 comma 2NdA)-As-Attrezzature per l'assistenza—As-1 a Distaccamento asilo nido la Chioccia via delle Rose;Ambulatori -A2 e attesta - che il mappale è di <u>interesse paesaggistico</u> e dunque tutelate per legge, le seguenti aree: i fiumi, I torrenti, i corsi d'acqua [...]; - che [...] su tutti i corsi d'acqua e i fontanili presenti sul territorio comunale valgono i <u>Vincoli di Polizia Idraulica</u> [...]; - [...] <u>Vincoli Aeroportuali</u> dell'aeroporto di Milano Linate [...]; - che il territorio comunale è interessato dal <u>Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Agricolo Sud Milano</u> [...]; - che dal 19/03/2014 [...] è vigente il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).</p>
--	---

DESCRIZIONE: Abitazione civile (A/2)	
<p>I cespiti oggetto di stima consistono in un appartamento su due livelli ubicato al piano 9°-10° della scala A e in un posto auto coperto al piano T di un fabbricato sito in Pieve Emanuele (Mi) alla via Delle Rose n. 4. L'appartamento è costituito da sette locali oltre cucina, servizi, disimpegni, balconi e terrazzi. Le condizioni interne sono abbastanza buone come rilevabile dal rilievo fotografico (cfr. All. C). I beni risultano intestati a ██████████ e sono censiti presso il N.C.E.U. del Comune di Pieve Emanuele (Mi) come segue (cfr. All. A): -Appartamento: foglio 11, particella 122, subalterno 263, Cat. A/2, Classe 1, Cons. 10 vani, sup. cat. 203 mq (totale escluse aree scopete: 187 mq); rendita cat. Euro 1.058,74 - Via delle Rose n.4, piano 9°-10 -Posto auto coperto: foglio 11, particella 122, subalterno 729, cat. C/6, classe 5; cons. 11 mq; sup.cat. 12 mq; rendita cat. Euro 26,13 -Via delle Rose n.4 piano T Confini: -Appartamento: Prospetto su cortile comune, vano scala, prospetto su cortile comune -Posto auto scoperto: Spazio di manovra, altro posto auto, muro condominiale e altro posto auto. 1. Quota e tipologia del diritto ██████████: 1/1 di piena proprietà-Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Via ██████████ ██████████ - Stato Civile: Celibe Comproprietari: Nessuno Superficie complessiva di circa 203 mq + 3,85 mq [ca. 35% di 11mq (posto auto)]= 207 mq</p>	

Sono posti al piano: nono e decimo (appartamento) e Terra (posto auto coperto)
 L'edificio è stato costruito: 1978
 L'appartamento ha un'altezza utile interna di circa ca. 2,70 m
 L'intero fabbricato è composto da n.10 piani
 Stato di manutenzione generale: abbastanza buono
 Condizioni generali dell'immobile: l' appartamento, come evidente dal rilievo fotografico (cfr. All. C), si presenta in uno stato di manutenzione abbastanza buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente ; materiale: legno e vetro ; condizioni: buone ; Finestre e balconi sono dotati, inoltre, di zanzariere scorrevoli orizzontalmente e verticalmente
Infissi interni	tipologia: a battente ; materiale: legno tamburato e vetro ; condizioni: buone ;
Pavim. interna	materiale: marmo, gres, parquet condizioni: buone
Porta di ingresso	Tipologia: rinforzata ad unico battente
Rivestimento	Ubicazione: cucina ; materiale: gres ; condizioni: buone ;
Rivestimento	ubicazione: bagno ; materiale: gres ; condizioni: buone ;
Scale	Posizione: a rampe parallele ; condizioni: buone
Struttura dell'edificio	In cls.a.

Impianti:

Citofonico	Tipologia: videocitofono condizioni: non funzionante
Elettrico	Non è stato fornito certificato di conformità
Gas	Collegamento alla rete comunale del gas metano
Termico	Tipologia: autonomo ; alimentazione: gas metano
Condizionamento	Tipologia: 1 split
Acqua sanitaria	Tipologia: Scaldabagno autonomo ; alimentazione: elettricità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Viene considerata la superficie reale lorda complessiva.

Destinazione - Abitazione	Parametro Superf.commerciale	Superficie commerciale ca. 207 mq	Coeff. Superficie equivalente 1,00	ca. 207 mq
------------------------------	---------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------	------------

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare di tipo civile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Provincia: MILANO

Comune: Pieve Emanuele (Mi)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: **Abitazione civile**

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.450

Valore di mercato max (€/mq): 1.650

8.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1: Il pignoramento riguarda la proprietà dell'appartamento di Via delle Rose n. 4- piano 9°-10°-scala A		
8.1	Criterio di stima:		
	I criteri di stima utilizzati sono quello sintetico a corpo e quello comparativo con immobili dello stesso tipo e dalle stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché ricadenti nella stessa zona.		
8.2	Fonti di informazione:		
	Catasto di Milano e Provincia; Agenzie immobiliari; Osservatori del mercato immobiliare: Borsino immobiliare; Agenzie immobiliari locali; Annunci immobiliari in siti web.		

08. 03. 00	<p>Valutazione corpi: A. ABITAZIONE di tipo civile (A/2) I criteri di stima utilizzati sono la stima sintetica a vista dell'intero corpo e la stima sintetica comparativa parametrica.</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th>Destinazione</th> <th>Sup. Equivalente</th> <th>Valore Unitari</th> <th>Valore Complessivo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abitazione</td> <td>ca. 207 mq</td> <td>1.600 €</td> <td>331.200 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>Valore a corpo: 340.000 € Stima sintetica comparativa parametrica del corpo: 331.200 €</p> <p>Valore complessivo intero: $331.200 + \frac{(340.000 - 331.200)}{2} = 335.600 €$</p> <p>Riepilogo: Immobile: Abitazione idi tipo civile [A/2] e posto auto coperto [C/6] Superficie Lorda: ca. 207,00 mq Valore complessivo: 335.600 €</p>	Destinazione	Sup. Equivalente	Valore Unitari	Valore Complessivo	Abitazione	ca. 207 mq	1.600 €	331.200 €	
Destinazione	Sup. Equivalente	Valore Unitari	Valore Complessivo							
Abitazione	ca. 207 mq	1.600 €	331.200 €							
08. 04. 00	Adeguamenti e correzioni della stima:									
	Abbattimento forfettario del 5 % dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, come da mandato del G.E. dr. De Sapia.	16.780 €								
	Spese condominiali insolute	ca. 3.300 €								
	Stima dei costi di cancellazione oneri e formalità: non richiesta nel mandato									
8.5	Valore immobile al netto delle decurtazioni al punto precedente:	€ 315.520,00								

ALLEGATI

ALLEGATO A: Verbale di accesso. Rogito. Planimetrie catastali e visure catastali storiche. Certificato notarile. Concessioni edilizie e autorizzazione all'abitabilità.

ALLEGATO B: Certificati. Contratti di locazione. Contratto di comodato d'uso gratuito. Certificato di Destinazione Urbanistica.

ALLEGATO C: Rilievo fotografico.

Milano, li 20 giugno 2018

L'Esperta alla stima
arch. Eunice Izzo