

Beni in Opera (Mi)
Via Gramsci n 3 P. 5 e cantina

Lotto: 002 Abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Attività commerciali - Via Gramsci n. 3 piano 5. – Opera (Mi)

Quota e tipologia del diritto in comunione dei beni tra

Nessuno Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Foglio 5, particella 274, subalterno 13, indirizzo Via Gramsci 5 - comune di Opera, Milano, categoria A3, classe 3, consistenza 5.5, superficie globale rilevata edificata 103, rendita € 440,28

Derivante da: atto di compravendita, del 19-06-1991 in atti dal 5-5-1994 Rep. 96135 Rogante: Bottaro Giancarlo, sede Milano, Vol. 2V n15366 del 4/07/1991

Millesimi di proprietà di parti comuni: 43,90/1000

Confini: dell'appartamento da tre lati, spazio comune; dal quarto lato: vano scala comune e appartamento di proprietà di altro condomino.

Cantina, da due lati: spazio comune; dal terzo lato: corridoio comune; dal quarto lato; altro vano di cantina.

dal terzo lato: corridoio comune; dal quarto lato ; altro vano cantina.

– in senso orario da Nord, proprietà di terzi su due lati, strada, proprietà podere "Cascina Gallina".

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in base a quanto riscontrato dal confronto della planimetria catastale e dal rilievo, si sono rilevate piccole difformità, solo catastali. Di fatto esiste un progetto approvato che riporta le modifiche eseguite. Non è stato fatto l'aggiornamento catastale. Alla data del sopralluogo si è rilevato che sono stati rimosse due pareti, una nel salone entrando a dx ed una per andare nel disimpegno notte. Questa è stata ricostruita in altra posizione con parete scorrevole.

Regolarizzabile mediante: Occorre presentare un aggiornamento dell'accatastamento planimetrico con le modifiche apportate.

Descrizione delle opere da sanare: non necessarie.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile risulta collocato in un'area semicentrale del comune di Opera, non lontano dal centro urbano. Il quartiere risulta ben attrezzato, con caratteristiche di tipo residenziale.

L'edificio risulta edificato alla fine degli anni 70, adiacente ad esso si trovano diversi parchi.

I lotto oggetto della perizia risulta unico.



Caratteristiche zona:

Area urbanistica: riscontrata, **Residenziale/** commerciale.

Importanti centri limitrofi: non riscontrati

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: parco

Attrazioni storiche: Non presenti.

Principali collegamenti pubblici: Bus Autostazione

Servizi offerti dalla zona: scuole, materne secondarie

Ospedale: non in zona – IEO

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento risulta abitato dagli esecutati e dal loro figlio maggiorenne.

Dalla ricerche effettuata presso l'agenzia delle entrate non risultano contratti di locazione e/o

Comodato d'uso, pertanto l'immobile è da ritenersi 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:

- ISCRIZIONE

4.2.2 Pignoramenti:

del 01/08/16 - Registro Particolare 36106 Registro Generale 53070

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 36077 del 15/07/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di MPS

4.2.3 Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE a Favore del 04/07/2000 - Registro Particolare 23268 Registro Generale

35053 Pubblico ufficiale FORINO ORSOLA Repertorio 647 del 20/06/2000

ATTO TRA VIVI – CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

IMM. siti in Milano

Nota disponibile in formato elettronico. (visura a Nome Tribunale di Milano)

(visura)

TRASCRIZIONE del 29/10/2002 - Registro Particolare 40632 Registro Generale 67288

Pubblico ufficiale TREZZA ANTONIO Repertorio 56523 del 16/10/2002

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

IMM. siti in Milano

Nota disponibile in formato elettronico (visura a Nome Tribunale di Milano)

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 presenti****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 3.200,00****Spese insolute ultimi due anni € 3.800,00****Millesimi di proprietà: 43,90/1000****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si****Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato****Attestazione Prestazione Energetica: si****Indice di prestazione energetica: classe G 216,7 Kwh/m2 a****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non specificato****Avvertenze ulteriori: non specificato****6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****7. PRATICHE EDILIZIE:**

Tipo pratica: Edilizia Nuova costruzione n. 7 del 1968,

E' stata inoltrata nel 2013 Dia per la manutenzione interna e nuova distribuzione con comunicazione di fine lavori del 14-01-2003, prot. 573.

Esiste il certificato di adeguamento dell'impianto elettrico ex 46/90 del 3-04-2009

Esiste l'abitabilità: Abitabilità rilasciata in data 2-07-1970.

NOTE:

7.1 Conformità edilizia: si, occorre aggiornare la planimetria catastale**7.2 Abitazione A/3**

Note sulla conformità edilizia: nessuna

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: marmo ,
Solai	tipologia: soletta in c.a. in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. - Note: Secondo quanto visionato ad occhio nudo
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: a battente materiale: metallo apertura: singolo manuale e carrabile automatico condizioni: buono
Infissi esterni	tipologia: tapparelle, materiale: pvc protezione: tapparelle



	materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: metallo e vetro doppia camera , condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni coibentazione: non riscontrabile, rivestimento: intonaco di cemento e mattonelle d ceramica condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: androne e scale lastre di pietra condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone - Note: Rivestimento in ceramica per un'altezza di mt. 1.80 circa
Rivestimento	Ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone mt. 2.10 circa
Pavimentazione	Ubicazione; ingresso/sogg. corridoio, letti, ceramica in monocottura ; bagni ceramica . Condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: non visionabile conformità: - Note: centralizzata
Ascensore	tipologia: presente condizioni: buone conformità: si per l'epoca
Citofonico	tipologia: audio/video condizioni: non riscontrabile conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti, conformità: non a norma, necessita di controllo con eventuale adeguamento e rilascio di certificazione - Note: In base a quanto riscontrato ad occhio nudo l'impianto necessita di controllo, poiché tipico dell'epoca, esiste la ripartizione.
Gas	tipologia: con tubazioni non riscontrabile



Idrico tipologia: **sottotraccia**
 - Note: Impianti non visibili, presumibilmente dell'epoca della ristrutturazione

Termico tipologia: **centralizzato/ autonomo** alimentazione: **metano**
 diffusori: **termosifoni in ferro** condizioni: **buone** conformità: si
 monta recenti valvole termostatiche **rispettoso delle vigenti normative**
 - Note: Secondo quanto visionato ad occhio nudo, rispettoso delle norme vigenti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.
 Epoca di realizzazione/adequamento – a norma. Necessita di verifica
 Impianto a norma con certificato del 3-04-2009.
 Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive, si.
 Note:

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento, Si
 Tipologia di impianto: autonomo, a metano, attualmente centralizzato ma è stato predisposto durante i lavori la possibilità di renderlo autonomo. L'impianto è provvisto di valvole termostatiche
 Stato impianto: buono
 Epoca di realizzazione/adequamento: costruzione ma nel 2003 è stato adeguato, di recente è stato provvisto di valvole termostatiche
 Impianto a norma: presumibilmente si
 Non esiste la dichiarazione di conformità. no
 Note:

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio: non riscontrato

Non esiste impianto antincendio.
 Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte: Si

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi. Si di ascensore
 Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Da una visione ad occhio nudo, non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

Ambiente: non è possibile ad occhio nudo stabilire se vi siano condizioni che possano degradare l'ambiente. Per la stessa occorrerebbe eseguire un'indagine nel sottosuolo con carotaggi e strumentazione adeguata.

Conformità urbanistica:

In funzione di quanto riscontrato [A/3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------



Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

7.2

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	No

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore Medio Mq. Abitazione coeff. = 1 2137,5	Valore Unità €uro
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	100	1937,5	193750
Cantina a corpo		3	3500	3500
Mq 103				€ 197.250,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Camera Commercio Vol.51 Vol. 51 -2017

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: sec. Sem. 2017



Zona: Milano – Sud di Milano (Mi)

Superficie di riferimento: Lorda

Tipologia: Deposito/Magazzino/Ufficio/Abitazione –

Valore di mercato Abitazione

Ag. Entrate €/mq. Min 1650 Max 1900

Omi €/mq. Min 1900 Max 2200

Valore Medio **€ 1.937,00**

Stato conservativo: Molto buono, l'immobile si presenta in perfetto stato di manutenzione ed appetibilità, collocato al 5° piano, è provvisto, di patio, giardino, di cancello automatico carrabile e manuale pedonale.

L'area antistante su strada usufruisce di un parcheggio comunale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative, periodo di difficoltà che ha coinvolto anche le vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il **"più probabile"** su base estimativa, ma deve intendersi comunque **"orientativo"** e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento, al momento della vendita. Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Osservatori del mercato immobiliare Omi Borsa Immobiliare e Agenzia Entrate. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.). Il metodo applicato è il metodo comparativo basato su valori di mercato attualmente praticati in zona per immobili aventi caratteristiche simili; agenzie immobiliari; Banca dati delle quotazioni immobiliari di Milano.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Opera, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Opera, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

8.3 Valutazione corpi:

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Valore stimato	€ 197.250,00
Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giu	€ 187.387,50



Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E.
 Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
 Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

Spese condominiali presunte in funzione dello stato dei luoghi € **3.800,00**

Valore ridotto delle spese condominiali = € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 1.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **182.587,50**

Quota di diritto Imm. Libero 1/1 € 182.587,50

Quota di diritto Imm. Occupato 1/1 € 136.940,62

Si allegano:

- 13) Visura Catastale e planimetria Via Gramsci 3 - Opera (Mi)
- 14) Titolo di proprietà
- 15) Visura Ipotecaria
- 16) Ace
- 17) Abitabilità + Documenti amministrativi immobile Opera
- 18) Risposta amministratore Via Gramsci Opera
- 19) Valori Omi ed Ag. Entrate
- 20) Onorario e spese del Cfu

Milano 15-05-18

L'Esperto alla stima
Arch. Giuseppe Catalano

Immobile Via Gramsci n.3 P. 5°





Foto n 1



Foto n 2





Foto n 3



Foto n 4





Foto n 5



Foto n 6





Foto n 7



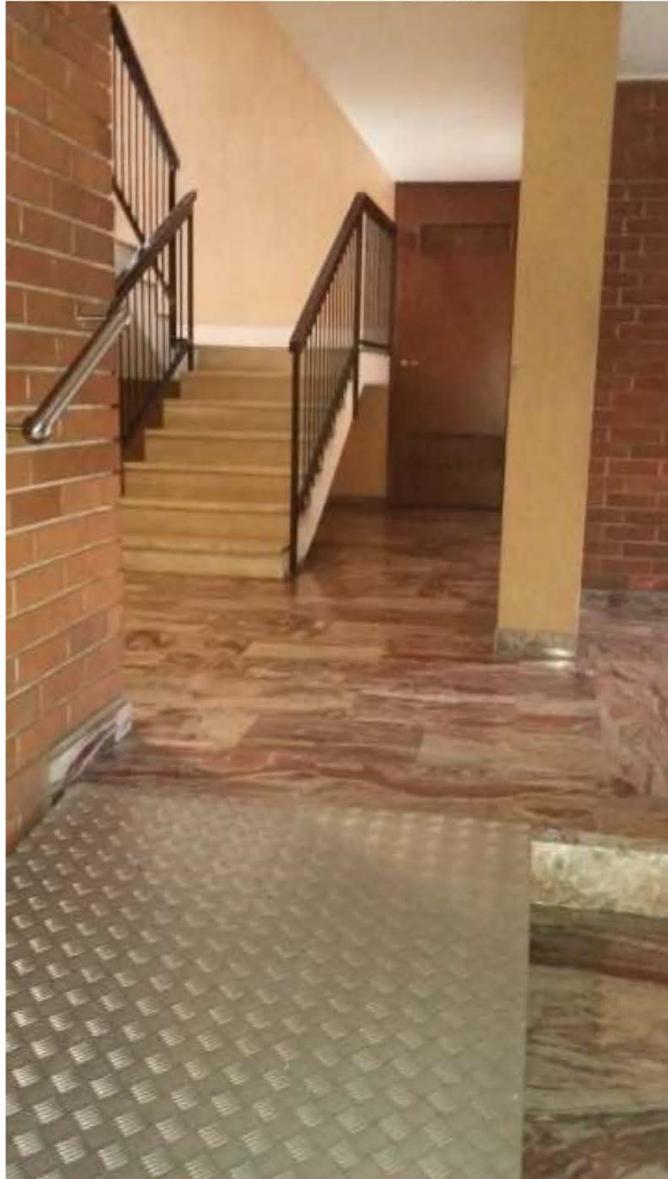


Foto n 8





Foto n 9



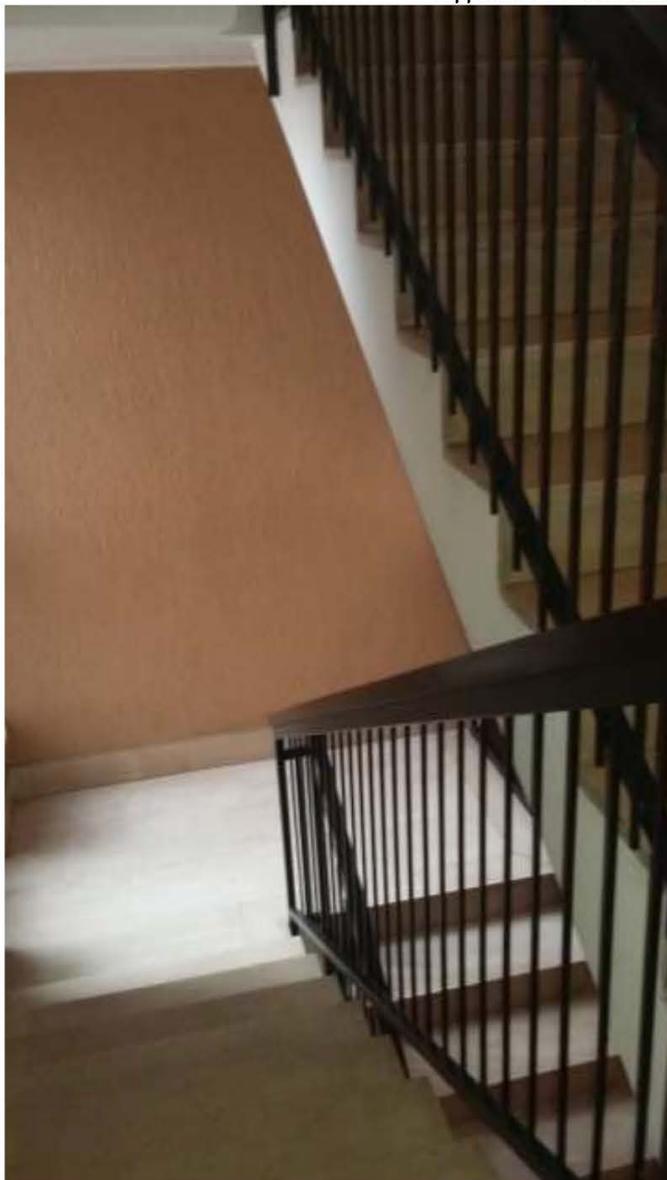


Foto n 10





Foto n 11





Foto n 12



Foto n 13





Foto n 14



Foto n 15





Foto n 16



Foto n 17





Foto n 18



Foto n 19





Foto n 20



Foto n 21





Foto n 22



Foto n 23





Foto n 24



Foto n 25





Foto n 26



Foto n 27





Foto n 28



Foto n 29





Foto n 30



Foto n 31





Foto n 32



Foto n 33





Foto n 34



Foto n 36





Foto n 37



Foto n 38





Foto n 39



Foto n 40





Foto n 41

