

---

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

promossa da: **UBI Banca S.p.A.**

contro: 

**N° Gen. Rep. 2693/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-11-2018 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIUSEPPE FIENGO**

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

**Esperto alla stima:** Arch. Monica Correggi  
**Codice fiscale:** CRRMNC64D69F205K  
**Partita IVA:** 11272180156  
**Studio in:** Via Delle Forze Armate 391 - 20152 Milano  
**Telefono:** 024568089  
**Fax:** 024568089  
**Email:** m.correggi@tiscali.it  
**Pec:** correggi.7684@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Madonnina n. 22 – Novate Milanese (Milano) - 20026

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 7, particella 126, subalterno 703

1/2

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Madonnina n. 22 – Novate Milanese (Milano) - 20026

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore.

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

**Bene:** Via Madonnina n. 22 – Novate Milanese (Milano) - 20026

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Madonnina n. 22 – Novate Milanese (Milano) - 20026

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Bergamo S.p.A..

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Madonnina n. 22 – Novate Milanese (Milano) - 20026

**Lotti:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno



**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Madonnina n. 22 – Novate Milanese (Milano) - 20026

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Madonnina n. 22 – Novate Milanese (Milano) - 20026

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Madonnina n. 22 – Novate Milanese (Milano) - 20026

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 198.000,00

**Prezzo da occupato:** € 158.000,00





- l'apertura di un lucernario nel locale deposito nel sottotetto;
- la presenza di gradini nel disimpegno di accesso dei servizi igienici al piano secondo/sottotetto;
- l'errata indicazione dell'altezza del piano secondo/sottotetto (variabile da 2,80 a 0,81 m.).

Si segnala inoltre che il bene risulta intestato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] mentre all'anagrafe il nominativo del debitore risulta aggiornato in [REDACTED] C.F.: [REDACTED].

Dagli accertamenti eseguiti sul portale dell'Agenzia delle Entrate il codice fiscale [REDACTED] risulta attualmente valido, non più utilizzabile in quanto aggiornato in altro codice fiscale.

Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica di aggiornamento catastale (Docfa) a seguito della presentazione della pratica edilizia di sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni e migliore rappresentazione altezze per presenza di gradini.

Onerario professionale per presentazione pratica Docfa: € 1.015,00

Diritti catastali: € 50,00

Oneri Totali: € 1.065,00

Note: conteggio onorario professionale per presentazione pratica di aggiornamento catastale: € 800,00 + 4% Contributo Cassa Previdenziale + 22% IVA = € 1.015,04 = € 1.015,00 in Cifra Tonda.

Le spese per la sanatoria edilizia sono indicate nel paragrafo sulla regolarità edilizia

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

L'immobile in cui è compresa l'unità pignorata è ubicato nel centro storico del Comune di Novate Milanese nel lotto d'angolo tra Via Roma e Via Madonnina in zona completamente urbanizzata, dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie, poste a breve distanza, caratterizzata da insediamenti misti: di epoca vecchia con tipologia a corte a destinazione residenziale con negozi al dettaglio ai piani terreni dei corpi di fabbrica su strada e di epoca recente in condominio con giardini comuni piantumati. Via Madonnina costituisce strada a senso unico senza marciapiede con accesso dalla Via Roma. Nel raggio di un chilometro sono presenti servizi quali agenzie bancarie, supermercati e negozi al dettaglio. La sede del Municipio è a circa 700 metri in prossimità della stazione ferroviaria delle linee Nord che collegano a Milano. Il Comune di Novate Milanese è posto a nord nella provincia di Milano da cui dista circa 14 chilometri ed è raggiungibile attraverso il raccordo dell'autostrada A/4 uscendo a Cormano e dalla superstrada Rho-Monza.

**Caratteristiche zona:** centrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale priva di aree a parcheggio.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, commerciali e terziarie.

**Attrazioni paesaggistiche:** ---.

**Attrazioni storiche:** Non specificato.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea 89 (Novate Milanese-Affori FN/M3) lungo Via Roma a 50 metri; stazione FN linee S1 (Saronno-Milano Passante-Lodi) e S3 (Saronno-Milano Cadorna) a 700 metri.

**Servizi offerti dalla zona:** negozi al dettaglio, Municipio a 700, Comando dei Carabinieri a 300 metri, agenzie bancarie, cinema, centro sportivo, ufficio postale, negozi al dettaglio.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore.

Note: in sede di sopralluogo, in data 17 settembre 2018, l'unità immobiliare risultava occupata dal debitore e dalla sua famiglia quale prima abitazione.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti di locazione aventi, come dante causa, il debitore esecutato e relativi all'unità immobiliare pignorata.

**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 Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede a Bergamo C.F.: 03034840169 e contro [redacted] nato [redacted] C.F.: [redacted] derivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 660.000,00; importo capitale: € 440.000,00; A rogito di Dott. [redacted] Notaio in Milano in data 25/06/2008 rep. n. 27436/10150; Iscritta a Milano 2<sup>a</sup> in data **27/06/2008 ai nn. 83678/21068**.  
Note: Banca Popolare di Bergamo S.p.A. ha eletto domicilio ipotecario in Milano Via Manzoni n. 7.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Unione di Banche Italiane S.p.A ("UBI Banca") con sede in Bergamo C.F.: [redacted] C.F.: [redacted] rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano in data 20/11/2017 rep. n. 43233; trascritto a Milano 2<sup>a</sup> in data **30/11/2017 ai nn. 144771/93241**. Pignoramento trascritto per l'intero diritto di proprietà sull'unità immobiliare in Novate Milanese (MI) Via Madonnina n. 22 distinta in Catasto al fg. 7 mapp. 126 sub. 703, eseguito per l'importo di € 299.428,23.  
Note: UBI Banca S.p.A. agisce in qualità di successore a titolo universale di Banca Popolare di Bergamo S.p.A. in forza di atto di fusione per incorporazione Notaio di Brescia rep. n. 103241/35832 del 2.02.2017.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Dalle ispezioni ipotecarie ordinarie effettuate per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo del debitore e dei precedenti proprietari nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e fino al 3/10/2018 non risultano ulteriori ipoteche e/o pignoramenti oltre quelli sopra descritti.

Il titolo di provenienza (atto di divisione 9.07.1998 Notaio [redacted] citava l'esistenza di un'ipoteca iscritta a Milano 2<sup>a</sup> in data 15/03/1994 ai nn. 20239/4094 sulle unità immobiliari distinte con i subalterni 11, 12 e 9 (poi fusa in uno dei subalterni 18, 19 e 20, oggi sub. 703) che risulta annotata di cancellazione totale del 15/09/2005 n. 28952.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.000,00 €**Spese condominiali scadute ed insolute al 12/09/2018:** 1.106,42 € come da e-mail in pari data dell'amministratore, relative alla gestione esercizio anno 2018.

L'amministratore riferisce che:

- *esisteva un arretrato per spese condominiali insolute anni precedenti sul quale si è concordato un s&s di quanto dovuto sino al 31/12/2017;*
- *contro un precedente piano di rientro il condominio è in possesso di un decreto ingiuntivo definitivo con formula esecutiva che al momento non è in esecuzione stante l'accordo raggiunto e il piano di rientro in corso;*
- *è previsto il rifacimento dell'impianto citofonico condominiale, deliberato nell'Assemblea Ordinaria del 13 giugno 2018, per l'importo di € 3.500,00 il cui appalto lavori è ancora da assegnare;*
- *non esistono, alla data odierna, spese condominiali scadute e insolute da parte dei restanti condomini.*

**Millesimi di proprietà:** 83,5325.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'unità immobiliare non risulta accessibile da soggetti diversamente abili in quanto ha ingresso al piano primo in stabile privo di ascensore.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non risultano.**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente**Indice di prestazione energetica:** -----**Note Indice di prestazione energetica:** -----.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano.**Avvertenze ulteriori:** non comunicate dall'amministratore.**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 03/07/1998 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di divisione a rogito di Dott. [redacted] notaio in [redacted] in data 09/07/1998 rep. n. 38083/3855 - trascritto a Milano 2<sup>a</sup> in data 28/07/1998 ai nn. 63228/45627.

Note: con quest'atto viene assegnato a [redacted] la piena ed indivisa proprietà di più beni compresi nel fabbricato in Comune di Novate Milanese Via Madonnina n. 22 (già n. 10), tra i quali l'appartamento distinto in Catasto al fg. 7 mapp. 126 sub. 703, disposto su due livelli – piano primo e secondo sottotetto – composto da quattro locali, doppi servizi, sottotetto non abitabile, lavanderia e terrazzo.

Nell'atto si legge che: *"resta in comune ai due lotti così come sopra assegnati, nella casa sita alla via Madonnina n.ro 22, il cortile, la scala ed il ballatoio, così come individuati in colore giallo nel disegno planimetrico che previo esame, approvazione e vidimazione, come per legge, si allega al presente atto sotto la lettera "A", dato atto che il lotto assegnato a [redacted] individuato in colore viola e il lotto assegnato a [redacted] individuato in colore verde".*

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 03/08/1996 al 09/07/1998.

- per la quota di 1/6 ciascuno in forza di successione della madre [redacted] data [redacted] denuncia di successione n. 647 registrata a Milano il 23/01/1997 e trascritta a Milano 2<sup>a</sup> in data 02/03/2004 ai nn. 27446/14150; accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2<sup>a</sup> in data 09/10/2012 ai nn. 100048/67986 relativa

all'atto di compravendita in data 05/10/2012 rep. n. 66413/29732 Notaio [redacted]  
 cettazione a favore di [redacted] trascritta sulle unità immobiliari in Novate  
 Milanese Via Madonnina distinte in Catasto al fg. 7 mapp. 126 subb. 10, 3, 11, 12, 701 e 703);  
 - per la quota di 2/6 ciascuno in forza di successione del [redacted] ato a,  
 [redacted] enuncia di successione n. 7214 registrata a  
 Milano il 09/12/1976 e trascritta a Milano 2^ il 09/07/1979.

Nota: [redacted] venuto proprietario delle unità immobiliari al piano primo e sotto-  
 tetto in forza di atto di divisione in data 22.07.1952 rep. n. 14303/6248 Notaio [redacted]  
 [redacted] Melegnano, trascritto a Milano 3^ il 19.08.1952 ai nn. 23842/20822. Atto consultato  
 in Conservatoria.

Precisamente a [redacted] iva assegnato oltre ad altri beni:

"c) al piano primo: in n. 15 (quindici) vani più il vano della scala, il ballatoio esterno per l'accesso ai  
 vari locali, il terrazzo terminale in prosecuzione del ballatoio e la latrina sul terrazzo.

d) al piano sottotetto: nella superficie corrispondente a quella del piano primo sottostante con i  
 quattro abbaini esistenti.

Il tutto (...) da contraddistinguersi in catasto fabbricati di Novate Milanese come segue:

Mappale 110/a di 350 mq di piani quattro vani trentaquattro

Mappale 110/b1 di 50 mq di piani uno vani uno

Mappale 110/f2 di piani uno".

Successivamente, i suddetti beni sono stati denunciati al Catasto Fabbricati al foglio 5 mappale  
 110 subalterni da 2 a 16 e da 18 a 20, come da foglio partita n. 216, poi sostituiti l'1/01/1970 con i  
 dati della mappa revisionata: foglio 7 mappale 126 stessi subalterni. Si allega foglio Partita n. 216.  
 Infine le unità ai subalterni 9, 18, 19 e 20 sono state soppresse con denuncia di variazione del  
 9.01.1997 n. 320027.1/1997 per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni al fine di costi-  
 tuire l'unità al subalterno 703 oggetto di pignoramento.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di istanza di accesso agli atti l'Ufficio Tecnico del Comune di Novate Milanese ha risposto  
 che il fabbricato, in cui è compresa l'unità immobiliare pignorata, è stato costruito ante 1936 e che,  
 in assenza del nominativo del costruttore, non è possibile effettuare ricerche degli atti di fabbrica.  
 Nell'archivio informatico del Settore Edilizia non risultano pratiche edilizie e/o pratiche di condono  
 relative all'unità immobiliare pignorata.

Unica pratica recuperata inerente l'intero fabbricato è la seguente:

Numero pratica: n. 256/260

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: rimozione dell'esistente manto di copertura dell'edificio costituito da tegole in cotto e  
 sostituzione delle travi e della parte di orditura che si reputa non più idonea a sopportare i carichi  
 del tetto; sostituzione della lattoneria, canali e scossaline, in rame e rimessa in opera delle tegole in  
 cotto.

Oggetto: manutenzione straordinaria

Richiesta in data 03/08/1993.

Rilascio in data 06/08/1963 al n. di prot. 15559.

Abitabilità/agibilità: dalle ricerche effettuate non è emerso alcun certificato di agibilità.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'appartamento pignorato al subalterno 703 è stato  
 oggetto di opere edilizie funzionali alla fusione ed alla ristrutturazione delle unità immobiliari origi-  
 narie distinte con i subalterni 9 (locali al p. 1°), 18, 19 e 20 (locali al p. 2°/sottotetto) mediante:



- la formazione di una scala di collegamento tra piano primo e secondo/sottotetto,
- la creazione di un terrazzo al piano secondo/sottotetto,
- l'apertura di due finestre, di una porta-finestra e di un vano illuminante la scala con vetrocemento nelle pareti di tamponamento verso il terrazzo al piano secondo/sottotetto,
- la formazione di un locale lavanderia, di un locale deposito e di due bagni al piano secondo/sottotetto,
- l'apertura di un lucernario nel locale deposito al piano secondo/sottotetto,
- la formazione di controsoffitti al piano secondo/sottotetto.

Per accertare la corretta destinazione dei locali al piano sottotetto, non avendo nessun riferimento di pratica edilizia e dovendo dimostrare la destinazione d'uso abitativa prima del 1958 (anno di approvazione del Piano di Fabbricazione del Comune di Novate Milanese), la sottoscritta ha consultato presso l'ufficio del Catasto di Milano il fascicolo relativo alla denuncia d'impianto del fabbricato. Ha rilevato che il subalterno 9 corrispondeva ai due locali ad uso abitazione al piano primo, i subalterni 18 e 19 corrispondevano ai due locali adibiti a camere al piano sottotetto e risultavano già all'impianto a destinazione abitativa ("abbaini"). Per il subalterno 20, identificato nel fascicolo come "abitazione d'affitto", non è stato possibile verificarne la corrispondenza con lo stato dei luoghi in quanto non è presente nel fascicolo originario la relativa planimetria catastale. Si presume possa coincidere con i due locali oggi adibiti a servizi igienici, in origine tra loro collegati, come risulta dalla planimetria del piano sottotetto allegata all'atto di divisione in data 22.07.1952 rep. n. 14303/6248 Notaio ~~\_\_\_\_\_~~ iscritto a Milano 3^ il 19/08/1952 ai nn. 23842/20822, consultato in Conservatoria, e conteggiati come unico vano.

La stampa del foglio della Partita n. 216 relativa alle proprietà originarie di ~~\_\_\_\_\_~~ conferma che i subalterni 9, 18, 19 e 20 avevano, fin dall'origine, la destinazione abitativa essendo classati in categoria A/4 e A/6. La sottoscritta precisa che il foglio partita, riportando il nome dell'intestatario con la paternità, è anteriore al 1957, anno dal quale nei documenti catastali viene indicato l'intestatario con la data di nascita.

Le opere di fusione e di ristrutturazione sono state eseguite in assenza di pratica autorizzativa e non sono state sanate mediante condono edilizio. Hanno comportato modifica dei prospetti (formazione terrazzo ed apertura finestre), modifica strutturale (apertura del foro nel solaio tra piano primo e piano sottotetto per il passaggio della scala), costruzione di alcuni tavolati divisorii per la formazione dei locali di servizio (lavanderia e bagni), formazione di controsoffitti al piano sottotetto. Dai documenti consultati non è possibile verificare le altezze medie originarie dei locali, attualmente non è garantita nel piano sottotetto l'altezza media ponderale di 2,40 m e 2,17 m nei bagni richiesta dalla normativa.

Per poter regolarizzare le opere eseguite mediante la presentazione di una pratica di Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/2001 dovrebbe essere garantita la doppia conformità dello stato dei luoghi agli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'esecuzione dei lavori ed agli strumenti urbanistici vigenti al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria.

Da un confronto con l'Arc' ~~\_\_\_\_\_~~ Area Gestione e Sviluppo del Territorio del Comune di Novate Milanese è stato confermato che l'unità immobiliare, in quanto abitazione, non è regolare non essendo dotata di un servizio igienico conforme ai requisiti del regolamento d'igiene vigente (superficie di 4 mq, altezza minima di 1,50 m. ed altezza media di 2,17 m. nei sottotetti) e che l'aggiudicatario dovrà procedere all'esecuzione di opere per l'adeguamento del servizio igienico, lo smantellamento del locale lavanderia (anch'esso non a norma per le altezze), l'adeguamento della scala di accesso e delle altezze delle camere (oggi inferiori a 2,40 m di media). Il rilascio del Permesso in sanatoria è subordinato, ai sensi dell'Art. 37.4, al pagamento, a titolo di oblazione di un importo che varia da € 516, 00 a € 5.164,00 stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.

Se la sanatoria viene invece presentata ai sensi dell'Art. 36 DPR 380/01, il rilascio è vincolato ai sensi dell'Art. 36.2 al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

L'aggiudicatario dovrà quindi farsi parte attiva col Servizio Edilizia del Comune di Novate Milanese

per definire l'istruttoria da seguire programmando, previa verifica preliminare, gli interventi di adeguamento per regolarizzare le opere non conformi e garantire i requisiti minimi richiesti dalle norme edilizie ed igienico sanitarie vigenti.

Da una valutazione di massima dello stato dei luoghi per l'adeguamento alle normative vigenti, si ipotizzano i seguenti interventi:

- lo smontaggio dei sanitari e la chiusura degli impianti nel locale lavanderia costruito all'origine come locale sottotetto e nei servizi igienici dove non sono garantite le altezze minime richieste;
- l'adeguamento di un servizio igienico al piano secondo/sottotetto alle norme vigenti: 4 mq di superficie utile, altezza media di 2,17 m. ed altezza minima di 1,50 m (per garantire l'altezza media si ipotizza il rifacimento della pavimentazione e del sottofondo con il recupero dei cm mancanti);
- l'apertura di un lucernario per l'illuminazione del servizio igienico;
- lo smontaggio della scala esistente e la posa di una nuova scala (oggi il gradino a piedoca non è consentito dai Regolamenti vigenti).

Delle opere di adeguamento la sottoscritta indica una stima di massima. Ipotizzando un intervento minimo di adeguamento le camere al piano sottotetto verranno valutate come sottotetto non abitabile non avendo, oggi, l'altezza media minima pari a 2,40 m..

La pratica edilizia dovrà essere integrata da una relazione di idoneità statica per la verifica delle modifiche eseguite sulle strutture portanti (apertura vano scala).

Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria (Accertamento di conformità) con opere di adeguamento.

Descrizione delle opere da sanare: fusione di quattro unità immobiliari con ristrutturazione per formazione terrazzo in tasca, aperture di facciata e controsoffitti.

Opere di adeguamento: smontaggio impianti nel locale lavanderia e in un servizio igienico, formazione servizio igienico con disimpegno ed altezze minime richieste dal R.I., sostituzione scala interna.

#### Costi:

onorario presentazione pratica edilizia e di idoneità statica: € 4.440,00

diritti di segreteria ed oneri di istruttoria: € 102,00

sanzione: € 5.164,00, con l'avvertenza che il calcolo della sanzione dipenderà dall'istruttoria della pratica e, quindi, potrebbe essere soggetto a conguaglio;

stima costi opere di adeguamento: € 15.500,00

**Oneri Totali: € 25.206,00**

Note: Calcolo onorario professionale per la presentazione della pratica edilizia: € 2.500,00 e per la redazione del certificato di idoneità statica: € 1.000,00 = € 3.500,00+ 4% Contributo Cassa previdenziale + 22% IVA = € 4.440,08 = € 4.440, 00 in Cifra tonda.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 81 del 17/12/2012 pubblicata sul BURL n. 7 del 12/02/2013.
Zona omogenea:	NAF – Nucleo di antica formazione (Artt. 29 e 30). Modalità d'intervento: ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (Art. 32 NTA).
Norme tecniche di attuazione:	---
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

Appartamento ad uso abitazione disposto su due piani (primo e secondo/sottotetto) di quattro locali più sottotetto non abitabile, servizi, terrazzo e con diritto alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Più precisamente l'unità immobiliare, avente doppia esposizione (nord-sud), risulta attualmente così articolata:

- piano primo: soggiorno e cucina;
- piano secondo/sottotetto: disimpegno, locale sottotetto non abitabile con vano deposito, terrazzo, lavanderia, disimpegno, due camere e due servizi igienici.

I due piani sono tra loro collegati da scala interna accessibile dal locale soggiorno.

Sulla regolarità della destinazione dei locali si rimanda al paragrafo 7.1 "Conformità edilizia".

**1. Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di**  **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:  - Residenza: Via Madonnina n. 22 Novate Milanese dall'11/04/1980 -

Stato Civile:  - Regime Patrimoniale: 

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **225,00**, di cui:

- piano primo: 41 mq
- piano sottotetto: 173 mq
- terrazzo piano sottotetto: 11 mq

Superficie commerciale ragguagliata di circa **149 mq** (si veda il calcolo sotto riportato).

E' posto al piano: 1° e 2° (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: 1930

ha un'altezza interna di circa: 3,13/3,18 m al piano 1°; altezza piano 2°/sottotetto: al colmo 2,60/2,80 e minima 0,80/1,19/1,56.

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

Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare: discreto. L'alloggio seppur dotato di finiture ed impianti in buono stato conservativo presenta problemi di infiltrazioni dalla copertura nel sottotetto (vedasi foto nn. 16, 17 e 18).

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile riversa in discreto stato d'uso e conservazione per essere stato oggetto nel tempo di interventi di manutenzione ordinaria. Necessita di un ripristino e tinteggiatura degli intonaci della scala comune.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Ballatoi

materiale: **pietra** condizioni: **sufficienti**

Solai

tipologia: **in laterocemento** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **muratura di laterizio** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno con vetrocamera</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres ceramico</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>scarse</b> al piano secondo/sottotetto materiale: <b>perline in legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> al piano secondo/sottotetto
Porta di ingresso	tipologia: <b>di tipo blindato</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale comuni	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>non ricevuta</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>non ricevuta</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>non verificabili</b> conformità: <b>non ricevuta.</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non nota</b> condizioni: <b>funzionanti</b> conformità: <b>non ricevuta</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non nota</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>funzionanti</b> conformità: <b>non ricevuta</b> - Note: la caldaia è posta nel locale lavanderia nel sottotetto.
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>macchina esterna sul terrazzo</b> rete di distribuzione: <b>non nota</b> diffusori: <b>split a parete</b> condizioni: <b>funzionanti</b> conformità: <b>non ricevuta</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata calcolata sulla scheda catastale, verificata con alcune misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, considerando l'intera superficie lorda dei locali principali compresi i tavolati divisorii, i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione misurati al 50% (murature confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliari), il 50% dei locali secondari direttamente collegati ai locali principali, il 30% dei balconi ed il 25% delle cantine/solai. I locali nel sottotetto aventi altezza media inferiore a 2,40 m sono conteggiati come locali senza permanenza di persone. La superficie del servizio igienico con disimpegno viene calcolata al 100% avendo detratto nella stima i costi di adeguamento.

**Conteggio:**

Soggiorno/cucina piano 1°: 41,00 mq x 1 = 41,00 mq  
 Camere/corridoio piano 2°/sottotetto: 53,00 mq x 0,50 = 26,50 mq  
 Disimpegno/servizio piano 2°/sottotetto: 23,00 mq x 1 = 23,00 mq  
 Disimpegno piano 2°/sottotetto: 24 mq x 0,50 = 12,00 mq  
 Locale sottotetto non abitabile: 62 mq x 0,50 = 31 mq  
 Lavanderia piano 2°/sottotetto: 11,00 mq x 0,50 = 5,50 mq  
 Terrazzo piano sottotetto: 32 mq x 0,30 = 9,60 mq  
 Totale superficie commerciale: mq = 148,60 mq = 149 mq in Cifra Tonda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	149,00	1,00	149,00

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 -2017

Zona: Novate Milanese – Centrale/CENTRO URBANO

Tipologia: Abitazioni economiche

Valore di mercato min (€/mq): 1.650

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2.000

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento: 1988 (presunta).

Impianto da verificare.

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento.

Epoca di realizzazione/adequamento: 1988 (presunta).

Tipologia di impianto: autonomo.

Impianto da verificare.

Non ricevuta la dichiarazione di conformità.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Tipologia di impianto: autonomo con split a parete e macchina di alimentazione in terrazzo.

Impianto da verificare.

Non ricevuta la dichiarazione di conformità

**Impianto antincendio:**

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

**Scarichi:**

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

**Note Generali:**

Impianti apparentemente a norma, da verificare; non sono state consegnate le relative certificazioni di conformità.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetico comparativa.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2^;  
 Uffici del registro di Rho e Varese  
 Ufficio tecnico di Novate Milanese;  
 Amministratore dello stabile di Via Madonnina n. 22 Novate Milanese.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2017 - Semestre 2, Novate Milanese zona Centrale/CENTRO URBANO:

- abitazioni di tipo economico (Cat. A/3) in normale stato conservativo: da 1.650,00 €/mq a 2.000,00 €/mq;
- abitazioni civili (Cat. A/2) in normale stato conservativo: da 1.950,00 €/mq a 2.400,00 €/mq

Listino "Borsino Immobiliare.it" Comune di Novate Milanese – Zona Piazza della Chiesa (centro):

- abitazioni civili in fascia media, in buono stato: 1.997,00 €/mq;
- abitazioni di tipo economico in fascia media in buono stato: 1.656,00 €/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): su Internet sono pubblicate offerte di vendita di appartamenti in zona, in case con tipologia a corte, in normale stato conservativo, proposti in vendita a circa 2.000,00 €/mq; prezzo da decurtare in funzione dello sconto ottenibile in una trattativa tra offerente ed acquirente.

Considerando lo stato di conservazione dell'appartamento che necessita un intervento di rifacimento del tetto, la sottoscritta ritiene congruo assegnare al bene un valore unitario pari a €/mq 1.600,00

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
residenziale	149,00	€ 1.600,00	€ 238.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 238.400,00
Valore corpo			€ 238.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 238.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 238.400,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	149,00	€ 238.400,00	€ 238.400,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giu- € 11.920,00

diziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%)

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 (€ 1.000,00 X2): € 2.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 26.271,00  
= € 26.300,00 in Cifra Tonda: € 26.300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Giudizio di comoda divisibilità: cespite non divisibile in quanto dotato di servizio igienico al piano sottotetto, impianti di riscaldamento ed elettrico collegati tra i due piani e dotato di un maggior grado di appetibilità commerciale se venduto in un unico lotto.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 198.180,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 158.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 198.000,00

Data generazione:  
20-10-2018

L'Esperto alla stima  
Arch. Monica Correggi

### Allegati

- Allegato 1: n. 25 fotografie relative al sopralluogo del 17.07.2018.
- Allegato 2: stralcio cartografia di zona e stralcio aerofotogrammetrico.
- Allegato 3: documenti catastali:
  - estratto mappa Catasto Terreni del fg. 7 mapp. 126;
  - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'unità pignorata del 27.02.2018;
  - scheda catastale dell'unità pignorata presentata il 9.01.1997;
  - n. 4 visure storiche al Catasto Fabbricati delle unità immobiliari che hanno generato l'unità pignorata dell'8.03.2018;
  - foglio partita originale al Catasto Fabbricati.
- Allegato 4: titolo di provenienza:
  - Atto di divisione compravendita in data 9.07.1998 rep. n. 38083/3855 Notaio Teresa Palumbo.
- Allegato 5: certificati anagrafici:
  - Certificato di residenza storico del debitore esecutato rilasciato dal Comune di Novate Milanese in data 17.07.2018.
  - Certificato di Stato di famiglia del debitore esecutato rilasciato dal Comune di Novate Milanese in data 17.07.2018.
  - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato rilasciato dal Comune di Novate Milanese in data 17.07.2018.
- Allegato 6: documenti per verifica locazioni:
  - Istanza presentata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Tecnico di Milano 2 con e-mail dell'1.03.2018 per verifica registrazione contratti di affitto per l'unità pignorata.
  - Risposta dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Tecnico di Milano 4 con e-mail del 13.03.2018 con lettera prot. n. 0056220 del 13.03.2018.

- Istanza presentata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Tecnico di Rho e Varese con e-mail del 5.04.2018 per richiesta copia di n. 2 contratti di locazione a favore del debitore.
- Risposta dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Tecnico di Rho del 9.04.18 con copia del contratto registrato il 25.07.2013 al n. 1855 s.e.
- Risposta dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Tecnico di Varese del 10.04.2018 con lettera prot. n. 0041172 del 10.04.18 e copia del contratto di locazione registrato al n. 5416 anno 2010 s.3.
- Allegato 7: ispezioni ipotecarie ordinarie:
  - ispezione ipotecaria ordinaria sul nominativo del debitore dal 2.01.1973 al 3.10.2018 con stampa delle seguenti note per verifica iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato:
    - nota di iscrizione del 16.07.2007 nn. 111779/30456 ed annotazione del 31.03.2008 nn. 41946/9128;
    - nota di iscrizione del 27.06.2008 nn. 83678/21068;
    - nota di trascrizione del 23.12.2008 nn. 200920/131735;
    - nota di iscrizione del 10.08.2010 nn. 105481/26138;
    - nota di trascrizione del 9.10.2012 nn. 100048/67986;
  - n. 2 ispezioni ipotecarie ordinarie sui nominativi dei precedenti proprietari (Piolletti Ornella e Tresoldi Pasqualina) dal 2.01.1973 al 3.10.2018 con stampa delle seguenti note per verifica iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato:
    - nota di iscrizione del 16.10.2001 nn. 110253/26166;
    - nota di iscrizione del 1.08.2013 nn. 75327/13511.
- Allegato 8: documenti per verifica regolarità edilizia ed urbanistica:
  - Richiesta di accesso agli atti presentata via PEC il 25.05.2018.
  - Risposta del Dirigente Area Gestione Sviluppo del Territorio.
  - Autorizzazione edilizia del 6.08.1993 prot. n. 1559 con estratto mappa e fotografie.
- Allegato 9: documenti condominio:
  - Email del 18.07.2018 all'amministrazione del condominio per richiesta informazioni su spese condominiali relative al bene pignorato.
  - Email di risposta dell'amministratore del 12.09.2018.
  - Regolamento di Condominio.
- Allegato 10: Attestazione invii perizia.