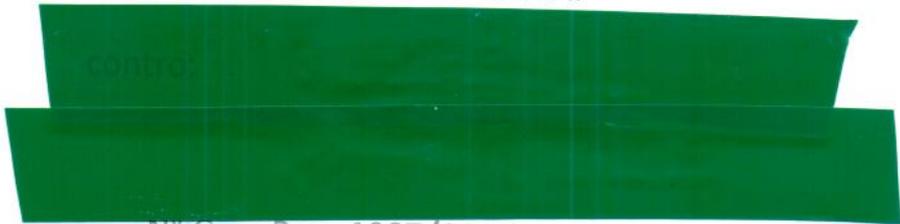


Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**



N° Gen. Rep. 1997/2015

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22/02/2017 ore 11,45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA ROMANA BISEGNA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Codice fiscale: GRCSRN68D45F205Q
Partita IVA: 05369440960
Studio in: Via Chiasserini 68 - 20157 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com
Pec: greco.9324@oamilano.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** via Cascina Canepa n.4**Cascina Canepa - Pessano Con Bornago (Milano) - 20060****Lotto:** 001**Corpo:** A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: **foglio 4, particella 17, subalterno 766****Corpo:** B

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: **foglio 4, particella 17, subalterno 765****2. Stato di possesso****Bene:** via Cascina Canepa n.4 - Cascina Canepa - Pessano Con Bornago (Milano) - 20060**Lotto:** 001**Corpo:** APossesso: **Occupato con titolo (non registrato)****Corpo:** BPossesso: **Occupato dal debitore e dai suoi familiari****3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** via Cascina Canepa n.4 - Cascina Canepa - Pessano Con Bornago (Milano) - 20060**Lotto:** 001**Corpo:** AAccessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **NO****Corpo:** BAccessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **SI****4. Creditori Iscritti****Bene:** via Cascina Canepa n.4 - Cascina Canepa - Pessano Con Bornago (Milano) - 20060**Lotto:** 001**Corpo:** A

Creditori Iscritti: UNICREDIT BANCA SPA

Creditori iscritti non intervenuti:

a 06-06-2016)

notifica in data 25-05-2016)

Corpo: B

Creditori Iscritti: UNICREDIT BANCA SPA

Creditori iscritti non intervenuti: nessuno

5. Comproprietari**Beni:** via Cascina Canepa n.4 - Cascina Canepa - Pessano Con Bornago (Milano) - 20060**Lotto:** 001**Corpo:** A

Comproprietari: nessuno

Corpo: B

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali**Beni:** via Cascina Canepa n.4 - Cascina Canepa - Pessano Con Bornago (Milano) - 20060**Lotto:** 001

Corpo: A Misure Penali: NO**Corpo: B Misure Penali: NO****7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** via Cascina Canepa n.4 - Cascina Canepa - Pessano Con Bornago (Milano) - 20060**Lotto:** 001**Corpo: A**

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo**Bene:** via Cascina Canepa n.4 - Cascina Canepa - Pessano Con Bornago (Milano) - 20060**Lotto:** 001

Prezzo da libero: € 55.000,00

Prezzo da occupato: € 45.000,00

Corpo: A valutazione € 39.092,00**Corpo: B** valutazione € 28.250,00

Riduzione del valore del 10% come da disp. del G.E - € 6.600,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale - € 4.600,00

nota 1. Le unità immobiliari oggetto di esecuzione - sub. 765 e sub. 766- sono state generate per DIVISIONE CATASTALE dell' ex. sub 753 (divisione del 21/04/2005 protocollo n. MI0333217 in atti catastali dal

nota 2. Conformità Edilizia. Presso gli uffici del Comune non risulta sia stata depositata una richiesta di divisione edilizia/urbanistica dell'ex sub. 753.

La domanda ad oggi non può essere presentata in sanatoria in quanto l'unità di cui al sub. 765 ha dimensioni minori rispetto a quelle richieste dal Regolamento di Igiene per gli alloggi monostanza, non può quindi generare una unità immobiliare autonoma.

nota 3. Consistenza.

1. L'atto di provenienza relativo al subalterno 753 descrive l'u.i. come segue: "porzione di fabbricato con antistante porticato di proprietà (gravato da diritto di passo a favore di terzi) così composto: al piano terra soggiorno, e cucina abitabile, al piano primo due camere e bagno il tutto collegato da scala interna)". Dalla descrizione non è inequivocabilmente chiaro se nella porzione immobiliare sia compreso solo il porticato al piano terreno o anche il porticato-loggia al primo piano (entrambi individuati nelle attuali piante catastali come proprietà dei relativi subalterni).

Alla copia dell'atto acquisita presso l'Agenzia del Territorio non sono allegare planimetrie dell'immobile. Nell'atto le coerenze del primo piano sono così identificate: a nord strada vicinale, ad est proprietà di terzi, a sud cortile comune (mappale 23), ad ovest proprietà Anadrelli. Si deduce quindi che anche il porticato-loggia posto al primo piano è compreso nella proprietà compravenduta (altrimenti nelle coerenze sarebbe compreso il porticato-loggia anziché il mapp. 23).

2. Nell'atto di provenienza nella parte dove sono indicate le coerenze (pag.2), è menzionato altresì un locale lavanderia che però non è citato nella descrizione dell'immobile (pag. 1), non è identificato catastalmente da un subalterno, non è segnato in planimetria, non ne ha evidenza la persona che attualmente occupa l'immobile e non è ricompreso nell'atto di compravendita relativo alla parte del bene che ha originato il sub. 765. Detto locale lavanderia non è stato quindi considerato nella presente perizia.

Beni in **Pessano con Bornago (Milano)**
Località/Frazione **Cascina Canepa**
via Cascina Canepa n.4

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pessano Con Bornago (Milano) frazione: Cascina Canepa, via Cascina Canepa n.4

Qualità del bene:

Stato non informazioni sul debitore: Stato civile come da atto di provenienza
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificativo catastale:

Indirizzo:

foglio 4, particella 17, subalterno 766,
indirizzo CASCINA CANEPA n. 4, piano 1, comune PESSANO CON BORNAGO (Codice: G502),
categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani,
superficie Totale: 45 m² Totale escluse aree scoperte: 45 m²,
rendita € Euro 139,44

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: in assenza di condominio

Confini: a nord strada vicinale, ad est proprietà di terzi, a sud cortile comune (mappale 23), ad ovest proprietà di terzi.

Note: L'unità immobiliare di cui al sub. 766 è stata generata per divisione dell' ex. sub 753. Divisione del 21/04/2005 protocollo n. MI0333217 in atti catastali dal 21/04/2005 DIVISIONE (n. 70839.1/2005).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si riscontrano gli estremi secondo i quali si è proceduto alla divisione del sub. 753 in data 01/06/2006 dando origine ai subalterni 766 e 765.

Regolarizzabili mediante: graffatura delle due u.i. oppure riunione con formazione di un nuovo subalterno. Presentazione DOCFA da parte di un tecnico abilitato: € 300,00

Stima oneri totali : € 300,00

Note sulla conformità catastale: Non conforme

per maggiori dettagli si veda nella presente relazione la parte sulla regolarità edilizia.

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pessano Con Bornago (Milano) frazione: Cascina Canepa, via Cascina Canepa n.4

Il centro di Pessano dista circa 1,5 km.
Si accede al complesso rurale tramite una strada sterrata con accesso dalla Strada Provinciale n. 242 (Carugate-Pessano).
A sud del complesso rurale corre una pista ciclabile che collega i comuni di Carugate e Pessano attraversando il Parco.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: scarsi

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pessano e Carugate.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Molgora, Canale Villoresi.

Attrazioni storiche: zona rurale di antica formazione

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pessano Con Bornago (Milano), via Cascina Canepa n.4

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note: Da interrogazione in Anagrafe Tributaria in data 02-11-2016 e come da lettera dell'U.T. di Gorgonzola del 22-11-2016 non risultano in essere contratti con dante causa il debitore esecutato. La sottoscritta ha provveduto ad inviare la comunicazione di nomina dell'esperto alla stima, con indicato il giorno dell'avvio delle operazioni peritali e del sopralluogo, in data 17-11-2016 a mezzo raccomandata con RR, posta prioritaria e email inviata. In data 01-12-2016 il perito si presentava presso l'immobile come comodatario, il debitore non compariva. La ricevuta di ritorno della raccomandata tornava al perito con timbro di ricezione del 25-11-16, firma dell'incaricato alla distribuzione ma senza la firma del ricevente. Consentiva l'accesso all'immobile il sig. [redacted] risultava occupare l'immobile in qualità di comodatario.

Il contratto di comodato esibito dal comodatario (si veda allegato) riporta data e firma dei contraenti ma nessun numero di protocollo o registrazione. Come riportato dal contratto, l'immobile è concesso in comodato "in uso gratuito, secondo le norme stabilite dal Codice Civile ex artt. 1803 e seguenti", la durata è "a tempo indeterminato e cesserà per volontà di una delle Parti. La proprietaria potrà ottenere la restituzione del bene in ogni momento, facendone semplice richiesta, senza necessità di motivazione, concedendo un preavviso di trenta giorni". Il comodatario il giorno dell'accesso dichiarava che l'immobile è stato concesso in comodato gratuito a seguito di risoluzione bonaria di un contenzioso aperto presso il Tribunale di Milano. Il sottoscritto perito non ha però potuto verificarne gli estremi.

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pessano Con Bornago (Milano), via Cascina Canepa n.4

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

Note: Da interrogazione in Anagrafe Tributaria in data 02-11-2016 non risultano in essere contratti con dante causa i debitori esecutati. Il sottoscritto perito ha provveduto ad inviare la comunicazione di nomina dell'esperto con la data dell'avvio delle operazioni peritali e del sopralluogo in data 17-11-2016, a mezzo raccomandata con RR e posta ordinaria. Tornava al mittente solo la RR della lettera inviata. In data 01-12-2016 il perito si presentava presso l'im-

... come comunicato e i proprietari consentivano l'accesso e si dimostravano collaborativi
... la figlia che forniva il proprio indirizzo di casa e gli indirizzi dei proprietari fornivano inol-
... tra gli estremi del ... rappresenta (in atti però non è depositata la procu-
... ra). Per i contatti si veda l'allegato invii e contatti.

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:

1. Ipoteca volontaria attiva;

A favore di **UNICREDIT BANCA SPA** sede di Bologna;

in data da atto di Mutuo; Importo ipoteca: € 250000; Importo capitale: € 125000 ;

A rogito di dot. Nicola Grimaldi notaio in Milano in data 12/04/2006 ai nn. 16060/12207;

Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 21/04/2006 ai nn. 61538/14097;

Note: Gravante sull'intera u.i. identificata dall'originario subalterno 753 (ora subb. 766 e 765, unità immobiliari entrambe oggetto dell'esecuzione).

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

2. Ipoteca giudiziale attiva;

A favore di Banca Popolare Commercio e Industria Società per Azioni sede Milano, C.F. n. 01491470961;

Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Milano del 18-10-2011 rep. 24262; Importo ipoteca: € 75000; Importo capitale: € 55605,17;

Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 02/11/2011 ai nn. 124494/26580;

gravante sull'unità immobiliare identificata al sub. 766 e su altre unità immobiliari nota: avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c. relativo al sub. 766, notificato in data 06-06-2016

Dati precedenti relativi ai corpi: A

3. Ipoteca giudiziale attiva;

A favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI sede Sondrio C.F. n. 01491470961;

Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Milano del 30-10-2013 rep. 39834; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 361171,77;

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale****Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pessano Con Bornago (Milano), via Cascina Canepa n.4****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 70,00 € costo approssimativo relativo a piccole manutenzioni quali, a titolo esemplificativo, l'intervento per lo spurgo della condotta fognaria in condivisione con altre unità immobiliari.**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** nessuna**Millesimi di proprietà:** La corte ad oggi non costituisce condominio**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** In ambito peritale è stato incaricato un tecnico della redazione dell'attestato, il documento ad oggi non è stato ancora completato e sarà allegato in seguito.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no**Avvertenze ulteriori:** nessuna**Identificativo corpo: B****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pessano Con Bornago (Milano), via Cascina Canepa n.4****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 70,00 € costo approssimativo relativo a piccole manutenzioni quali, a titolo esemplificativo, l'intervento per lo spurgo della condotta fognaria in condivisione con altre unità immobiliari.**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** nessuna**Millesimi di proprietà:** La corte ad oggi non costituisce condominio**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** In ambito peritale è stato incaricato un tecnico della redazione dell'attestato, il documento ad oggi non è stato ancora completato e sarà allegato in seguito.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no**Avvertenze ulteriori:** nessuna**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Identificativo corpo: A****Titolare/Proprietario:**per la quota di 1/2 proprietario ante ventennio fino al **28/03/2006**

in forza di denuncia di successione, per successione in morte (atto di provenienza);

trascritto a Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, Milano 2, in data 28/10/1981 ai nn. 61048/47804.

Titolare/Proprietario:per la quota di 1/2 proprietario ante ventennio fino al **28/03/2006**

in forza di atto di denuncia di successione, per successione in morte (atto di provenienza);

trascritto a Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, Milano 2, in data

19/03/2001, ai nn. 25313/17506.

Titolare/Proprietario:

proprietario)

In forza di atto di compravendita

a rogito di dot. Nicola Grimaldi notaio in Milano, in data 28/03/2006, ai nn. 15987/12138;

trascritto a Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, Milano 2, in data 05/04/2006, ai nn. 52058/26255.

Note: Compravendita relativa all'originario subalterno 753 (da cui i subalterni 765 e 766 oggetto dell'esecuzione)

Identificativo corpo: B

Titolare/Proprietario:

per la quota di 1/2 proprietario

In forza di denuncia di successione

da atto di provenienza per successione in morte di

trascritto a Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, Milano 2, in data 28/10/1981 ai nn. 61048/47804.

Titolare/Proprietario:

per la quota di 1/2 proprietario

In forza di atto di denuncia di successione, per successione in morte di

trascritto a Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, Milano 2, in data

19/03/2001, ai nn. 25313/17506.

Titolare/Proprietario:

dal 28/03/2006 al 29/04/2009

In forza di atto di compravendita,

a rogito di dot. Nicola Grimaldi notaio in Milano, in data 28/03/2006, ai nn. 15987/12138;

trascritto a Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, Milano 2, in data 05/04/2006, ai nn. 52058/26255.

Note: Compravendita relativa all'originario subalterno 753 (da cui i subalterni 765 e 766 oggetto dell'esecuzione)

Titolare/Proprietario:

dal 29/04/2009 ad oggi (attuali proprietari)

In forza di atto di compravendita

a rogito di dot. Nicola Grimaldi notaio in Milano, in data 29/04/2009, ai nn. 18619/14399;

trascritto a Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, Milano 2, in data 08/05/2009, ai nn. 55676/34014.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in **Pessano Con Bornago (Milano)**,

Numero pratica: 11449 del 13 luglio 2006

Intestazione

Tipo pratica: interventi di manutenzione ordinaria

Per i lavori: rifacimento intonaci e pavimenti. Messa a norma impianti

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/07/2006 al n. di prot. 11449

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia: NO

Abitazione di tipo popolare [A4]

Identificativo corpo: A

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La divisione catastale dell"u.i. identificata al sub 753 ha generato i subb. 766 e 765 di cui alla presente relazione.

In data 22-12-2016 l'Ufficio Tecnico del Comune comunicava alla sottoscritta che la ricerca effettuata per estremi catastali e nominativi (si vedano gli allegati) non aveva evidenziato alcuna pratica edilizia se non quella più sopra richiamata e relativa ad una manutenzione ordinaria nel sub. 765 (corpo B).

Quindi dalle ricerche condotte in ambito peritale non è emersa nessuna pratica edilizia/urbanistica a supporto della divisione catastale.

Con accesso in data 01-12-2016 è stata riscontrata in fatto la divisione dell"ex sub. 765 in due u.i. autonome. La divisione non è sanabile perché il sub. 765 ha superficie minore rispetto a quella minima consentita dal Regolamento di Igiene per un alloggio monostanza (in fatto mq. 24 contro i 28 mq richiesti dal R.I.).

Regolarizzabile mediante: riunificazione delle due u.i.

Descrizione delle opere necessarie per regolarizzare l'immobile: demolizione di porzione di solaio e formazione di una scala che colleghi i due piani; oppure utilizzo dell'immobile più piccolo come accessorio dell'immobile più grande (facente quindi parte della medesima unità immobiliare)

Costi. Formazione scala interna e presentazione di CILA in sanatoria. Spese orientative distribuite sui due subalterni in ragione della dimensione: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note: Presso gli uffici comunali non è stato rinvenuto uno stato dei luoghi antecedente alla trasformazione, col quale confrontare lo stato di fatto e rilevare puntualmente tutte le difformità. Non è stata acquisita la planimetria catastale antecedente alla divisione, in quanto il catasto non è probatorio e non può quindi venire utilizzato per testimoniare lo stato precedente. Si fa quindi riferimento allo stato dei luoghi descritto nell'atto di provenienza per rilevare le difformità più evidenti che consistono nella divisione dell'immobile in due unità distinte e nella rimozione della scala interna di collegamento tra i due piani.

Abitazione di tipo popolare [A4]

Identificativo corpo: B

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La divisione catastale dell"u.i. identificata al sub 753 ha generato i subb. 766 e 765 di cui alla presente relazione.

In data 22-12-2016 l'Ufficio Tecnico del Comune comunicava alla sottoscritta che la ricerca effettuata per estremi catastali e nominativi (si vedano gli allegati) non aveva evidenziato alcuna pratica edilizia se non quella più sopra richiamata e relativa ad una manutenzione ordinaria nel sub. 765 (corpo B).

Quindi dalle ricerche condotte in ambito peritale non è emersa nessuna pratica edilizia/urbanistica a supporto della divisione catastale.

Con accesso in data 01-12-2016 è stata riscontrata in fatto la divisione dell"ex sub. 765 in due u.i. autonome. La divisione non è sanabile perché il sub. 765 ha superficie minore rispetto a quella minima consentita dal Regolamento di Igiene per un alloggio monostanza (in fatto mq. 24 contro i 28 mq richiesti dal R.I.).

Regolarizzabile mediante: riunificazione delle due u.i.

Descrizione delle opere necessarie per regolarizzare l'immobile: demolizione di porzione di solaio e formazione di una scala che colleghi i due piani; oppure utilizzo dell'immobile più piccolo come accessorio dell'immobile più grande (facente quindi parte della medesima unità immobiliare)

Costi. Formazione scala interna e presentazione di CILA in sanatoria. Spese orientative distribuite sui due subalterni in ragione della dimensione: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note: Presso gli uffici comunali non è stato rinvenuto uno stato dei luoghi antecedente alla trasformazione, col quale confrontare lo stato di fatto e rilevare puntualmente tutte le difformità. Non è stata ac-

quisita la planimetria catastale antecedente alla divisione, in quanto il catasto non è probatorio e non può quindi venire utilizzato per testimoniare lo stato precedente. Si fa quindi riferimento allo stato dei luoghi descritto nell'atto di provenienza per rilevare le difformità più evidenti che consistono nella divisione dell'immobile in due unità distinte e nella rimozione della scala interna di collegamento tra i due piani.

7.2 Conformità urbanistica:

Dati relativi ai corpi: A e B

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.36 CC del 03-11-2010
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato Tab. 1.6 Destinazione prevalente residenziale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Si dichiara la conformità con il PGT

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al corpo A

In contesto rurale, unità immobiliare residenziale da ristrutturare composta da due camere e bagno, con antistante loggiato di proprietà (gravato da diritto di passo a favore di terzi). Posta al primo piano senza ascensore, di una ampia corte di complessivi due piani fuori terra oltre sottotetto.

La corte rurale è di antica formazione, ha murature esterne in mattoni pieni e travi in legno in parte oggi sostituite da travi in cemento armato, ha copertura a falde con rivestimento in laterizio, facciate intonacate e dipinte di colore giallo. Il cortile è in battuto di cemento e sterrato, è adibito per lo più a parcheggio.

L'appartamento ha doppio affaccio; a sud sul porticato e verso la corte, a nord sui campi.

Si accede dall'ampio porticato alla prima stanza con cucina a vista (di circa 15 mq), da qui si è immessi direttamente alla seconda stanza di circa 16 mq (ambiente cieco illuminato indirettamente dal bagno) e da questa al bagnetto ricavato sulla facciata a nord. Il Bagnetto ha un'altezza di m. 2,10 circa ed è in parte delimitato da pareti vetrate con serramenti in alluminio parzialmente apribili. E' presente una vasca con lato maggiore di m. 1,20, wc e lavandino.

Il pavimento è rivestito da piastrelle, le pareti sono intonacate.

Nella prima stanza il serramento della finestra e le persiane sono in alluminio.

L'unità immobiliare è collegata alla rete fognaria, è dotata di impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento autonomo. Sono presenti termosifoni nelle due camere ma non nel bagno.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Falzone Enzo - Piena proprietà

Cod. Fiscale: FLZNZE67D16F205Z - Stato Civile: separato -

Ulteriori informazioni sul debitore: Stato civile come da atto di provenienza

Eventuali comproprietari: Nessuno

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **41,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nell' Ottocento o inizio Novecento

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,05

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Da ristrutturare.

Gli spazi comuni della corte versano in mediocre stato di manutenzione (scale e cortile).

L'unità immobiliare ha necessità di una ristrutturazione completa. In particolare nel bagno sono presenti efflorescenze in prossimità della vasca da bagno e condensa sui serramenti. L'impianto idrico è mal funzionante. In generale, in assenza di manutenzioni recenti, va prevista la revisione e certificazione degli impianti elettrico e di riscaldamento.

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: impianto autonomo con bruciatore tradizionale, a gas naturale

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non sono stati rilevati scarichi potenzialmente pericolosi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie equivalente delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Alle diverse tipologie di superficie si applica un coefficiente utile per ricavare la superficie commerciale equivalente. La misurazione in mq. della superficie è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali. Se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%. Nel caso di sottotetti si considerano le superfici abitabili con un'altezza minima di m. 1,50. Per il calcolo della superficie commerciale se non si può provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si possono considerare le murature (intene/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.

Gli ambienti hanno affaccio unico a sud (sul porticato e verso la corte). Si accede dall'ampio porticato all'ingresso (circa 3 mq) e da qui alla stanza con cucina a vista (circa 14 mq e un'altezza di m. 3,20) e al bagno. Portoncino d'ingresso e finestra hanno serramenti in alluminio con doppi vetri. La finestra è oscurata da una tapparella in plastica. Sia portoncino che finestra sono protetti da inferriata. Il pavimento è rivestito da piastrelle in ceramica, le pareti sono intonacate. L'unità immobiliare è collegata alla rete fognaria, è dotata di impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento autonomo. Sono presenti termosifoni in alluminio nella stanza e nel bagno.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

Stato civile come da atto di provenienza

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **25,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nell' Ottocento o inizio Novecento

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Gli spazi comuni della corte versano in mediocre/scarso stato di manutenzione (scale e cortile).

Nell'unità immobiliare sono presenti alcuni segni di infiltrazioni dall'intradosso del solaio.

Gli ambienti sono stati ammodernati circa dieci anni fa.

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Dichiarazione di conformità non acquisita in ambito peritale.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: impianto autonomo con bruciatore tradizionale, a gas naturale

Impianto non a norma.

Dichiarazione di conformità non acquisita in ambito peritale. Caldaietta revisionata nel 2012

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, di conseguenza la valutazione non è a misura ma a corpo. I sottostanti procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori, sono in pratica degli studi e non sono vincolanti di per se. Il giudizio di stima deriva da essi ma non ne è la conseguenza matematica, è bensì la somma di studi che utilizzano parametri i più obiettivi possibile e generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile, ma comunque soggettivi.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano Servizi catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2; Ufficio del registro; Ufficio Tecnico del Comune; Atti di provenienza; Bollettini e agenzie immobiliari; sopralluogo in data 01-12-2016.

8.3 Valutazione corpi:

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio I-2016 forniscono un valore massimo di riferimento per abitazioni di tipo economico in ottime condizioni di manutenzione in comune di Pessano co Ornago di € 1.750,00 al mq. Riparametrando con il coefficiente di riduzione relativo alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di perizia (si veda più avanti) si ottiene per il corpo A un prezzo al mq. di € 892,50, per il corpo B un prezzo al mq. di € 1050,00, come si può evincere dalle tabelle che seguono.

Coefficienti e punti di merito corpo A	
descrizione	indice
FATTORI POSIZIONALI	
Posizione relativa alla zona OMI Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.	
Degradata	-3,00
Servizi pubblici Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.	-3,00
Trasporti pubblici Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.	-3,00
Servizi commerciali Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.	-3,00
Verde pubblico Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.	2,00
Dotazione di parcheggi Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).	
Facilità	1,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio	
Stato conservativo	-20,00
Livello manutentivo complessivo	
Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 10 anni	-3,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Unità	
Livello manutentivo complessivo	
Scadente Necessita di interventi di manutenzioni straordinarie immediate o nei prossimi 5 anni	-10,00
Caratteristiche architettoniche	
stanza illuminata indirettamente tramite il bagno	-5,00
Impianti	
Economici	-2,00
	-49,00
	51%

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	25,00	€ 1.050,00	€ 26.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.250,00
Valore corpo			€ 26.250,00
Valore Accessori			€ 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 28.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annessa loggia	41,00	€ 39.092,00	€ 39.092,00
B	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso portico	25,00	€ 28.250,00	€ 28.250,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 6.660,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.600,00
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:	€ 55.340,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 55.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 45.000,00

Allegati

- A. Copia atti di provenienza
- B. Documentazione ipocatastale aggiornata
- C. Fotografie esterno - interno
- D. Piante catastali
- E. Occupazione corpo A (documentazione fornita dal comodatario)
- F. Documentazione edilizia
- G. Estratto PGT
- H. Valutazione del bollettino dell'Agenzia del Territorio (Geopoi)
- I. Interrogazione dell'Anagrafe Tributaria
- J. Raccomandate
- K. A.P.E. - saranno depositati quando emessi dal certificatore
- L. Dichiarazione di invio della relazione e estremi di contatto

La presente valutazione e in generale la relazione peritale, prescinde da qualsivoglia onere o servizio, peso, gravame, ipoteca qui non espressamente menzionato ed è riferita a data corrente.

Deposito della relazione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente relazione si compone di 19 pagine più allegati.

Data generazione:
07-01-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Sabrina Greco