

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro: -

-

N° Gen. Rep. 1200/2016 e 740/2018 riunite
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02/03/2018 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa CATERINA TRENTINI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Claudio Stefanati
Codice fiscale: STFCLD57P03F205C
Studio in: Via Rucellai Bernardo 6 - 20126 Milano
Telefono: 0226000089
Fax: 0225785890
Email: steclaudio@yahoo.it
Pec: claudio.stefanati@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Bergognone n. 3 - Nerviano (Milano) - 20014

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] + Box ad uso autorimessa privata [C6]

Dati Catastali:

- ABITAZIONE: foglio 16, particella 164, subalterno 702;

- BOX: foglio ~~3~~, particella 165.

16

2. Stato di possesso

Bene: via Bergognone n. 3 - Nerviano (Milano) - 20014

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero (dalla risposta della Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Bergognone n. 3 - Nerviano (Milano) - 20014

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Bergognone n. 3 - Nerviano (Milano) - 20014

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: FERRARI PROMOTION S.P.A.; BPM S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: via Bergognone n. 3 - Nerviano (Milano) - 20014

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: -

6. Misure Penali

Beni: via Bergognone n. 3 - Nerviano (Milano) - 20014

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Bergognone n. 3 - Nerviano (Milano) - 20014

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Bergognone n. 3 - Nerviano (Milano) - 20014

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 194.000,00

Prezzo da occupato: € 194.000,00 (l'immobile alla data del sopralluogo risulta "non occupato" e non risultano in essere contratti di locazione)

Beni in Nerviano (Milano)

via Bergognone n. 3

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Bergognone n. 3

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di l

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza:

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di l

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: -

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1) _____ ; proprietà 1/2

2) _____ proprietà 1/2,

foglio 16, particella 164, subalterno 702, indirizzo VIA BERGOGNONE N. 3, piano 1, comune NERVIANO, categoria **A/2**, classe 3, consistenza 7,5 VANI, superficie 149 mq; totale escluse aree scoperte: 140 mq, rendita € 581,01

Confini: via Gramsci, mappale 163 del foglio 16, cortile comune, via Bergognone a chiudere

Millesimi di proprietà: dall'atto notarile si evince che "nella alienazione delle due unità è compresa la proporzionale quota di comproprietà nelle parti comuni all'intero fabbricato, e che in esse è compreso il cortile a piano terreno, il locale caldaia al piano sotterraneo ed il vano di scala di accesso"; nell'atto non sono indicati i millesimi di proprietà di competenza delle due unità oggetto del pignoramento.

Da ispezione catastale si è appreso che le parti comuni sono identificate con i subalterni 1 (piano terra) e 2 (piano terra, primo e sotterraneo), mentre l'altra unità ad uso commerciale, di cui è composto l'intero fabbricato, è identificata catastalmente con il subalterno 701, risulta di proprietà di terzi, è posta per la maggior consistenza al piano terra ed è in parte sottostante all'appartamento staggito ubicato al primo piano.

Box ad uso autorimessa privata [C6] sito in via Bergognone n. 3

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di _____

Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____

Quota e tipologia del diritto

500/1000 d

Piena proprietà

Cod. Fiscale

niugata con

Eventuali comproprietari: -

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1)' _____ } proprietà 1/2

2)' _____ } proprietà 1/2,

foglio 16, particella 165, indirizzo VIA BERGOGNONE N. 3, piano T, comune NERVIANO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq; rendita € 33,57

Confini: area con tettoia di altra unità immobiliare di cui al sub. 701, mappali 163 e 162 del foglio 16, cortile comune, area con tettoia al sub. 701 a chiudere

Millesimi di proprietà: dall'atto notarile si evince che "nella alienazione delle due unità è compresa la proporzionale quota di comproprietà nelle parti comuni all'intero fabbricato, e che in esse è compreso il cortile a piano terreno, il locale caldaia al piano sotterraneo ed il vano di scala di accesso"; nell'atto non sono indicati i millesimi di proprietà di competenza delle due unità oggetto del pignoramento.

Da ispezione catastale si è appreso che le parti comuni sono identificate con i subalterni 1 (piano terra) e 2 (piano terra, primo e sotterraneo), mentre l'altra unità ad uso commerciale, di cui è composto l'intero fabbricato, è identificata catastalmente con il subalterno 701, risulta di proprietà di terzi, è posta per la maggior consistenza al piano terra ed è in parte sottostante all'appartamento staggito ubicato al primo piano.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato in posizione semi periferica di Nerviano ed in una zona che presenta caratteristiche prettamente residenziali con costruzioni prevalentemente a bassa intensità edificativa. Il Comune di Nerviano è ubicato a nord-ovest del Comune di Milano e dista in linea d'aria circa 23 km dal capoluogo lombardo ed è raggiungibile da quest'ultimo mediante le linee di superficie di autobus che si collegano con la stazione di Cadorna delle Ferrovie Nord.

In auto il Comune di Nerviano è raggiungibile dall'Autostrada A8 Milano-Laghi, uscita casello di Lainate o dalla Strada Statale n. 33 del Sempione.

La zona, completamente urbanizzata e servita da una sufficiente viabilità, risulta vicina al centro urbano del Comune dove sono disposti i maggiori servizi (l'abitazione dista circa 800 metri dalla centrale Piazza Santo Stefano).

Il contesto urbanistico nel quale trova ubicazione l'immobile in oggetto è caratterizzato dalla presenza in prevalenza di fabbricati con destinazione abitativa aventi varie dimensioni e costruiti in varie epoche successive e con varie tipologie costruttive.

Sviluppo della zona: non sono previsti, dagli strumenti urbanistici vigenti, varianti significative in quanto vengono confermate le destinazioni d'uso della zona.

L'appartamento oggetto della Procedura esecutiva fa parte un fabbricato di due piani fuori terra composto dalle due unità pignorate e da una terza unità immobiliare, ad uso commerciale, posta per la maggior consistenza al piano terra; il fabbricato, dato che è costituito soltanto da tre unità immobiliari, risulta sprovvisto di servizio di portineria ed è dotato di impianto citofonico posto a

lato dell'ingresso principale esterno.

L'appartamento presenta una doppia esposizione ed è composto da un lungo corridoio che funge anche da ingresso, 1 locale ad uso "pranzo, 1 locale ad uso "soggiorno" con balcone a livello, 1 locale ad uso "cucina", 3 locali ad uso "camera", e 2 bagni, oltre ad ampio terrazzo a livello, prospettante sul cortile interno, ed al quale si accede da due delle tre camere e dal soggiorno.

L'appartamento conta una superficie di 135 mq lordi oltre a 32 mq di terrazzo prospettante sul cortile interno e 3,4 mq di balcone posto ad angolo tra la via Bergognone e la via Gramsci.

Oltre al suddetto appartamento è interessato dalla Procedura Esecutiva anche il box ubicato al piano terra del cortile comune con ingresso di passo carraio e pedonale da via Bergognone.

Il box conta una superficie di 13 mq.

Caratteristiche zona: semi periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Filiali di primari Istituti Bancari (sufficiente), Supermercati e Negozi di diversa tipologia merceologica (sufficiente), Scuole dell'infanzia, primaria e secondaria (sufficiente), Uffici postali (sufficiente), Farmacie (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Lainate, Origgio, Garbagnate Milanese, Caronno Pertusella, Origgio

Attrazioni paesaggistiche: Laghetto di Nerviano.

Attrazioni storiche: storico monastero degli Olivetani, neoclassica chiesa di Santo Stefano e secentesco santuario "Abbazia della Colorina"

Principali collegamenti pubblici: autobus di superficie Z603 a distanza circa di 700 m (collegantesi con la stazione Cadorna di Milano dove si trovano la Fermata delle Ferrovie Nord e la Stazione della Metropolitana della Linea 1).

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

L'Agenzia delle Entrate ha risposto che non risultano contratti di locazione in essere (si allega la risposta)

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 della BANCA DI LEGNANO S.P.A., contr

Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento/mutuo; importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; A rogito di SOLARO ARTIDORO in data 12/01/2006 ai nn. 133880/18623; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 30/01/2006 ai nn. 12178/2774.

- **Nota:** l'ipoteca grava sull'abitazione identificata catastalmente al N.C.E.U. di Nerviano al foglio 16, mappale 164, subalterno 702 e sul box identificato catastalmente al N.C.E.U. di Nerviano al foglio 16, mappale 165 ed a carico di [redacted] per la quota di proprietà di quest'ultimi pari ad $\frac{1}{2}$ per ciascuno.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ELCODATA S.R.L. (Procedente) contro

[redacted] Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 19/05/2016 ai nn. 55834/35460.

Nota:

la suddetta Trascrizione Pregiudizievole grava sull'abitazione identificata catastalmente al N.C.E.U. di Nerviano al foglio 16, mappale 164, subalterno 702 e sul box identificato catastalmente al N.C.E.U. di Nerviano al foglio 16, mappale 165 ed a carico di [redacted] per la quota di proprietà di quest'ultimo pari ad $\frac{1}{2}$.

- Pignoramento a favore di BPM s.p.a., con sede in Milano, contro

[redacted] Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 20/04/2018 ai nn. 51136/34060.

Nota:

la suddetta Trascrizione Pregiudizievole grava sull'abitazione identificata catastalmente al N.C.E.U. di Nerviano al foglio 16, mappale 164, subalterno 702 e sul box identificato catastalmente al N.C.E.U. di Nerviano al foglio 16, mappale 165 ed a carico di [redacted] per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ per ciascuno dei suddetti.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

le 2 unità staggite non fanno parte di un regolamento di Condominio; l'intero fabbricato è composto dalle due unità oggetto della Procedura e da una terza unità ad uso commerciale di proprietà di terzi posta per la maggior consistenza al piano terra

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € -

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna spesa straordinaria: € -

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € -

Millesimi di proprietà:

- dall'atto notarile si evince che "nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà nelle parti comuni all'intero fabbricato, e che in esse è compreso il cortile a piano terreno, il locale caldaia al piano sotterraneo ed il vano di scala di accesso"; nell'atto non sono indicati i millesimi di proprietà di competenza delle due unità oggetto del pignoramento.

Dalla ispezione catastale si è appreso che le parti comuni sono identificate con i subalterni 1 (piano terra) e 2 (piano terra, primo e sotterraneo), mentre l'altra unità ad uso commerciale, di cui è composto l'intero fabbricato, è identificata catastalmente con il subalterno 701, risulta di proprietà di terzi, è posta per la maggior consistenza al piano terra ed è in parte sottostante all'appartamento staggito ubicato al primo piano.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO, in quanto l'abitazione posta al primo piano è raggiungibile mediante scala interna comune che risulta priva di servo scale ed il fabbricato di cui è parte l'unità staggita non è dotato di ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente nell'Archivio Cened

Indice di prestazione energetica: - kWh/mq*anno

Note Indice di prestazione energetica: nessuno.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

1) _____ nuda proprietà per 1/2

2) _____; nuda proprietà per 1/2,

proprietario/i dal 06/10/1977 al 04/03/1997. In forza di atto di DONAZIONE a rogito di _____

_____ data 06/10/1977, ai nn. 14352/1383; trascritto a MILANO 2, in data 27/10/1977, ai nn. 43994/36610.

Nota: gli immobili pervennero in nuda proprietà da _____ i quali si riservarono l'USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO, e sono poi deceduti rispettivamente il 27/11/1990 e il 26/02/2005

Titolare/Proprietario:

1) _____ proprietà 5/8

2) _____ proprietà 1/8,

3) _____ proprietà 1/8,

2) _____ proprietà 1/8,

dal 04/03/1997 al 12/01/2006

In forza di atto di successione legittima in morte di _____ deceduta in data 04/03/1997 (DENUNCIA DI SUCCESSIONE trascritta il 18/03/2003 ai nn. 44303/29000), per le rispettive quote di nuda proprietà dandosi atto che gli usufruttari _____

_____ sono deceduti rispettivamente il 27/11/1990 ed il 26/02/2005;

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', a rogito di _____ in data 12/01/2006, ai nn. 133878/18621, trascritta a MILANO 2, in data 30/01/2006, ai nn. 12176/6189.

Titolare/Proprietario:

1) _____; proprietà 1/2

2) _____; proprietà 1/2,

dal 12/01/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di _____ in data 12/01/2006, ai nn.

7. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del fabbricato, di cui è parte l'appartamento pignorato, è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.

PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'APPARTAMENTO

All'APPARTAMENTO sono state apportate le modificazioni dipendenti dalla concessione per esecuzioni lavori edili come segue:

- Numero pratica: **CONCESSIONE PER ESECUZIONI LAVORI EDILI – PRATICA EDILIZIA n. 45/76** rilasciata in data **14/06/1977**

Intestazione:

Tipo pratica: CONCESSIONE PER ESECUZIONI LAVORI EDILI

Per lavori: DI AMPLIAMENTO DEL RISTORANTE E SISTEMAZIONE DELL'APPARTAMENTO

Oggetto: AMPLIAMENTO DEL RISTORANTE E SISTEMAZIONE DELL'APPARTAMENTO

Presentazione della domanda in data 13/02/1976 al n. di prot. –

Abitabilità: rilasciata in data 01/09/1978

- Numero pratica: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 360** rilasciato in data **19/02/2009**, a seguito di istanza presentata in data 10/12/2004

Intestazione:

Tipo pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA (Legge n. 326/2003)

Per lavori: Realizzazione di un terrazzo praticabile ed esecuzione di opere interne

Presentazione della istanza in data 10/12/2004 al n. di prot. 34414

PRATICHE EDILIZIE RELATIVE AL BOX

Per la costruzione del box auto:

E' stata rilasciata dal Comune di Nerviano la **CONCESSIONE A SANATORIA N. 482** in data **06/03/1991**, protocollo **4009/87**,

- Numero pratica: CONCESSIONE A SANATORIA N. 482 in data 06/03/1991, protocollo 4009/87,

Intestazione:

Tipo pratica: CONDONO EDILIZIO A REGIME ORDINARIO (art. 31 L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni)

Per lavori: Realizzazione BOX

Presentazione della istanza in data 31/03/1987 al n. di progressivo 0747640110 del Mod. 47/85.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] + Box ad uso autorimessa [C6]

Note sulla conformità edilizia: Lo stato di fatto corrisponde ai provvedimenti edilizi rilasciati.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
----------------------------------	------------------------------

In forza della delibera:	Con deliberazione di Giunta Comunale n. 122/G.C. del 29.06.2017 è stato dato avvio al procedimento di approvazione di variante agli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con deliberazione n. 37/C.C. del 6.04.2010
Zona omogenea:	Residenziale
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	-
Estremi delle convenzioni:	-
Obblighi derivanti:	-
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:	0,5 mq/mq
Rapporto di copertura:	< 60 %
Altezza massima ammessa:	< 12
Residua potenzialità edificatoria:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

L'appartamento oggetto della Procedura esecutiva fa parte un fabbricato di due piani fuori terra composto dalle due unità pignorata e da una terza unità immobiliare, ad uso commerciale, posta per la maggior consistenza al piano terra; il fabbricato, dato che è costituito soltanto da tre unità immobiliari, risulta sprovvisto di servizio di portineria ed è dotato di impianto citofonico posto a lato dell'ingresso principale esterno.

L'appartamento presenta una doppia esposizione ed è composto da un lungo corridoio che funge anche da ingresso, 1 locale ad uso "pranzo", 1 locale ad uso "soggiorno" con balcone a livello, 1 locale ad uso "cucina", 3 locali ad uso "camera", e 2 bagni, oltre ad ampio terrazzo a livello, prospettante sul cortile interno, ed al quale si accede da due delle tre camere e dal soggiorno.

L'appartamento conta una superficie di 135 mq lordi oltre a 32 mq di terrazzo prospettante sul cortile interno e 3,4 mq di balcone posto ad angolo tra la via Bergognone e la via Gramsci.

Oltre al suddetto appartamento è interessato dalla Procedura Esecutiva anche il box ubicato al piano terra del cortile comune con ingresso di passo carraio e pedonale da via Bergognone.

Il box conta una superficie di 13 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza: {

Eventuali comproprietari:

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 dfl

Cod. Fiscale: I

Piena proprietà

- residenza:

Superficie complessiva di circa **mq 170,4 per l'abitazione** (comprensiva del terrazzo e del balcone) e **mq 13 per il box**

E' posto al piano: primo l'appartamento e terra il box

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 per l'appartamento e 2,3 per il box

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale dell'edificio di cui fanno parte le unità staggite: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni di manutenzione e di conservazione degli immobili staggiti sono discrete.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** preverniciato, protezione: **tapparelle**; condizioni: **discrete, con esclusione della tapparella della finestra di una delle 3 camere che risulta rotta ed inoltre risulta rotta anche una vetrocamera della finestra.**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato e vetro** condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **tegole** condizioni: **discrete**

Pareti esterne

materiale: **muratura in mattoni di laterizio**, coibentazione: assente rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **discrete**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica tipo monocottura** condizioni: **buone**

Plafoni

materiale: **gesso** condizioni: **discrete**, escluso una zona del plafone, in prossimità della parete esterna, di una delle camere che dà sul terrazzo dove compaiono alcune macchie di umidità dovute probabilmente ad una infiltrazione di acqua piovana proveniente da una perdita del soprastante manto di copertura

Porta di ingresso

tipologia: **a soffietto** materiale: **legno più plastica** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**

Scale

posizione: a rampe parallele rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Box

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1200/2016 e 740/2018 riunite
Pareti perimetrali di laterizio; saracinesca in ferro di tipo basculante, copertura piana con manto impermeabile in guaina di tipo ardesiata; pavimentazione in battuta di cemento.

Nota: si evidenzia che nella pavimentazione del box sono presenti 4 botole di forma rettangolare costituite da altrettante lastre di calcestruzzo dotate alle loro estremità di doppia maniglia in acciaio per il loro sollevamento;

si sottolinea che non è stato possibile sollevare manualmente ogni singola botola dato il notevole peso delle stesse e, quindi, non è stato possibile ispezionare il sottofondo delle stesse.

Impianti:

Ascensore

ASSENTE

tipologia: - condizioni: - conformità: -

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **scarse** conformità: no

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **mediocri** conformità: no

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in acciaio** condizioni: **mediocri** conformità: no

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in acciaio** condizioni: **mediocri** conformità: no

Termico

tipologia: **caldaia pensile** ubicata al piano sotterraneo, ed in comune con l'altra unità del fabbricato, al piano terra e ad uso commerciale, di proprietà di terzi, alimentazione: **metano**, rete di distribuzione: **tubi in acciaio**, diffusori: **radiatori in ghisa tipo "neoclassic"**, condizioni: **mediocri** conformità: no

Nota:

In base al CODICE DI IMPIANTO, ovvero n° XG8RM42029570103, rilevato dallo scrivente sulla targhetta posta sul mantello del generatore di calore per riscaldamento ubicato al piano sotterraneo, alimentante l'impianto di riscaldamento delle due unità dell'intero fabbricato di appartenenza di cui una è l'appartamento staggito, si è potuto evincere dal

Cened i seguenti dati dell'impianto:

Ubicazione impianto: VIA BERGOGNONE 3, NERVIANO (MILANO)

Responsabile: _____ - cod. Fis: _____

Numero di generatori presenti: 1

Costrutto/ _____ Mod.: A1 27,1 5 el. - Matricola:

47804.4191 - Stato: attivo

POTENZA INFERIORE A 35,00 KW

Data installazione impianto: 01/01/1991

Potenza utile erogata: 31,51 kW

Manutentore: _____

Data di dichiarazione: 18/02/2016

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda commerciale è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	135,00	1,00	135,00
Terrazzo	sup reale lorda	32,00	0,35	11,2
Balcone	sup reale lorda	3,40	0,25	0,85
Box	sup reale lorda	13,00	1,00	13,00
		183,40		160,05

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre - 2017

Zona: Periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Box: Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento: anni novanta

Impianto non a norma.

Impianto di riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: caldaia pensile ubicata al piano sotterraneo, in comune con l'altra unità del fabbricato, posta al piano terra e ad uso commerciale; per la produzione di acqua calda sanitaria all'interno dell'appartamento è ubicato nel locale uno scaldabagno a gas.

Stato impianto: le unità risultano disabitate da più di un anno, secondo le informazioni ricevute dai vicini di casa, e, pertanto, in mancanza dell'energia elettrica e del gas di alimentazione, non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto che risulta, a prima vista, obsoleto.

Nota:

In base al **CODICE DI IMPIANTO**, ovvero n° **XG8RM42029570103**, rilevato dallo scrivente sulla targhetta posta sul mantello del generatore di calore per riscaldamento ubicato al piano sotterraneo, alimentante l'impianto di riscaldamento delle due unità dell'intero fabbricato di appartenenza di cui una è l'appartamento staggito, si è potuto evincere dal Cened i seguenti dati dell'impianto:

Ubicazione impianto: VIA BERGOGNONE 3, NERVIANO (MILANO)

Responsabile: _____ cod. Fisc: _____

Numero di generatori presenti: 1

Costruttore: _____ Mod.: A1 27,1 5 el. – Matricola: 47804.4191 – Stato: attivo

POTENZA INFERIORE A 35,00 KW

Data installazione impianto: 01/01/1991

Potenza utile erogata: 31.51 kW

Manutentore: _____

Data di dichiarazione: 18/02/2016

Potenza nominale: < 35 kW

Epoca di realizzazione/adequamento: 01/01/1991

Impianto non a norma.

Condizionamento e climatizzazione:

Sul balcone, posto ad angolo tra la via Bergognone e la via Gramsci, risulta installata una unità motocondensante per l'impianto di raffrescamento estivo di tipo "split system", dotato di unità termoventilanti ubicate all'interno dell'appartamento.

Epoca di realizzazione/adequamento: 2000-2010

Impianto non a norma.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

Il fabbricato di cui è parte l'unità staggita non dispone di ascensore e/o di montacarichi e/o di servoscala.

Carri ponte: non presenti.

Scarichi:

Non esistono, per quanto riguarda l'appartamento staggito, scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo di stima adottato: Sintetico Comparativo Parametrico. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione ai mq dell'immobile da stimare, sono stati presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona, per classi omogenee, rispetto al bene oggetto di stima. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico parametrico comparativo, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti. Per l'applicazione del metodo sopra citato (sintetico-comparativo), si è tenuto quindi conto di tutti i dati raccolti utili per la formazione del più probabile valore di mercato dei beni, quali la vetustà degli stessi, l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione e di manutenzione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, via Manin 27;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, via Manin 27;

Uffici del registro di -;

Ufficio tecnico di Ufficio Tecnico del Comune di Nerviano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- 1) O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio;
- 2) BORSINO IMMOBILIARE;

3) BORSA IMMOBILIARE DI MILANO (Camera di Commercio);

Altre fonti di informazione: PRINCIPALI AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	135,00	€ 1.300,00	€ 175.500,00
Terrazzo	11,20	€ 1.300,00	€ 14.560,00
Balcone	0,85	€ 1.300,00	€ 1.105,00
Box	13,00	€ 1.000,00	€ 13.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 204.165,00
Valore corpo	€ 204.165,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 204.165,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 204.165,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	147,05	€ 191.165,00	€ 191.165,00
A	Box [C6]	13,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00
			€ 204.165,00	€ 204.165,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 10.208,00
Riduzione del 15% 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:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 193.957,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 193.957,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 193.957,00

8.6 Regime fiscale della vendita (riferito al valore intero) € 77.437,08

Allegati

- Allegato n° 1: cartografia;
- Allegato n° 2: atto di provenienza;
- Allegato n° 3: planimetrie catastali, visure catastali storiche ed estratto di mappa
- Allegato n° 4: ispezioni ipotecarie
- Allegato n° 5: copia provvedimenti edilizi autorizzativi con estratti degli elaborati di progetto
- Allegato n° 6: attestazione dell'Agenzia delle Entrate circa eventuali contratti locativi
- Allegato n° 7: certificato cumulativo, stato di famiglia ed estratto di matrimonio del debitore
- Allegato n° 8: documentazione fotografica

Data generazione:
14-11-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Claudio Stefanati