
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit S.p.A.**

contro: - [REDACTED]
- [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1869/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/06/2018 ore 09:50

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONA CATERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Bellia
Codice fiscale: BLLGPP54C25F205V
Studio in: Via Rucellai 6 - 20126 Milano
Telefono: 0226000089
Fax: 0225785890
Email: belliagiuseppe@yahoo.it
Pec: giuseppe.bellia2@ingpec.eu



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: via C. Collodi n. 3 – Inzago (Milano) - 20065

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 13, particella 137, sub. 14

2. Stato di possesso

Bene: via C. Collodi n. 3 – Inzago (Milano) - 20065

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dai debitori e dai loro familiari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via C. Collodi n. 3 – Inzago (Milano) - 20065

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via C. Collodi n. 3 – Inzago (Milano) - 20065

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: UNICREDIT S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: via C. Collodi n. 3 – Inzago (Milano) – 20065

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: via C. Collodi n. 3 – Inzago (Milano) - 20065

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via C. Collodi n. 3 – Inzago (Milano) - 20065

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via C. Collodi n. 3 – Inzago (Milano) - 20065

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 69.000,00

Prezzo da occupato: € 69.000,00



Bene in Inzago (Milano)
via Carlo Collodi 3

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Carlo Collodi N. 3

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: via Collodi 3 – Inzago - Stato Civile: coniugato -
Regime Patrimoniale: separazione dei beni –

500/1000 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: via Collodi 3 – Inzago - Stato Civile: coniugata -
Regime Patrimoniale: separazione dei beni –

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Ulteriori informazioni sui debitori: Il CERTIFICATO CUMULATIVO STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA rilasciato dal Comune di Inzago in data 09-01-2018 certifica che il "sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e' residente in questo Comune dal 14-01-2014 proveniente da [redacted] (MI) e la sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (coniuge) sono abitanti in via Collodi n. 3 e che la loro famiglia anagrafica ha la seguente composizione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (figlia), [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (figlia), [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (figlio)".

Per i sigg. [redacted] e [redacted] e' in corso la pratica di CANCELLAZIONE della Residenza, APR proc. 197-2017.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1) [redacted] nata in [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] PROPRIETÀ PER 1/2;

2) [redacted] nata in [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] PER 1/2;

foglio 13, particella 137, sub. 14 indirizzo via C. COLLODI n. 3 piano 2-S1 scala U, comune INZAGO, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5, superficie 64 mq. Totale escluse aree scoperte: 64 mq, rendita € 188,51

Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario:

- dell'appartamento: appartamento contraddistinto con la lettera O, area comune, altro appartamento contraddistinto con la lettera Q, pianerottolo e vano scala comuni, e a chiusura anco-



ra appartamento contraddistinto con la lettera O.

- della cantina: cantina di terzi, area comune, altra cantina di terzi e a chiusura corridoio comune da cui si accede.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In base al sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare che, contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale, e' stato demolito il tavolato che separava il soggiorno dal corridoio; inoltre non e' rappresentato sulla planimetria catastale il balcone a cui si accede dal soggiorno. Note sulla conformità catastale: **la planimetria catastale non e' conforme allo stato dei luoghi.** Pertanto, al fine di ricondurre l'unità immobiliare alla regolarità catastale ed edilizia, sarà necessario, previa presentazione di una S.C.I.A. in SANATORIA, aggiornare la planimetria catastale con relativo DOCFA.

Conformità catastale: NO.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della planimetria catastale con DOCFA.

Oneri Totali: € 800

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato nel quale trova collocazione l'unità immobiliare è posto nel Comune di Inzago che presenta una popolazione di circa 11.000 abitanti ed e' situato ad est di Milano; tale comune dista in linea d'aria circa 25 km dal centro del capoluogo lombardo, 23,0 km da Bergamo, 17 km da Monza, ed e' ubicato nelle vicinanze dei Comuni di prima fascia ovvero di Bellinzago Lombardo (da cui dista circa 3,0 km), di Cassano D'Adda (3,0 km), di Masate (circa 3,5 km), di Gessate (circa 3,5 km), di Pozzuolo Martesana (circa 3,5 km), di Pozzo D'Adda (circa 4,0 km), di Vaprio D'Adda (circa 5 km). Tale Comune e' raggiungibile da Milano imboccando via Argonne, proseguendo per via Marescalchi, superando il cavalcavia Buccari, e continuando per via Tucidide, via Corelli e via Rivoltana e successivamente percorrendo la SP 14, in adiacenza al Comune di Segrate (frazione Novegro e Milano San Felice) e poi la SP 121 e transitando in Comune di Pioltello seguendo la SP 103 (detta "cassanese moderna) e successivamente la SP 180 (Pozzuolo Martesana - Trezzano Rosa) si giunge a Inzago dopo avere percorso circa 25 km. Si può raggiungere il Comune di Inzago da Milano, anche percorrendo via Palmanova (zona est di Milano) imboccando la exSS11/SP 11 (strada Padana Superiore) e proseguendo per la A51 (tangenziale est) attraverso lo svincolo per Tangenziale Est/Lecco/Tangenziale Nord/Torino/Venezia/Usmate Velate/Aeroporto Malpensa ed imboccando la A4/E64 (Autostrada Torino-Milano) si prosegue per la A58 (Provinciale Sesto S. Giovanni- Usmate Velate) e sulla stessa si esce in Comune di Gessate riprendendo la exSS11/SP11 (strada Padana Superiore) si giunge a Inzago dopo avere percorso circa 28 km. Il Comune di Inzago non dispone di una propria stazione ferroviaria. In autobus e' possibile raggiungere Inzago con la linea del bus Z405 della Società AUTOGUIDOVIE che, partendo dal capolinea di Gorgonzola (M2), giunge a Gessate (M2), attraversando successivamente il Comune di Pozzuolo Martesana per arrivare ad Inzago e proseguire la sua corsa verso sud-est in direzione dei Comuni di Cassano D'Adda e Treviglio (FS) dove fa capolinea, con una frequenza maggiormente concentrata nelle prime ore del mattino e pomeridiano per favorire il flusso di pendolari. Il Comune di Inzago e' servita inoltre dalla linea del bus Z404 della Società AUTOGUIDOVIE che partendo dal Comune di Gessate M2, dopo aver attraversato il comune di Bellinzago Lombardo giunge a Inzago, proseguendo verso il Comune di Pozzuolo Martesana e terminando la sua corsa nel Comune di Melzo. La zona dove e' ubicato il fabbricato e' in adiacenza alla strada Padana Superiore (exSS11/SP11), strada di buona



percorribilità a forte flusso veicolare giornaliero che attraversa il Comune di Inzago in direzione ovest/sud-est e che si collega in direzione ovest con Milano ed in direzione sud-est con i Comuni di Cassano D'Adda e Treviglio. Il Comune di Inzago fruisce di una struttura Ospedaliera Luigi Marchesi ubicata nell'omonima via. La zona dove è ubicata l'unità staggita è posta in posizione periferica sud del nucleo urbano del Comune ed è servita dalla linea Z405 della SOCIETA' AUTOGUIDOVIE la cui fermata è distante circa 50 mt dal fabbricato; risulta provvista di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed è inoltre lambita da strade di buona percorribilità con un sufficiente numero di parcheggi per lo più riservati ai residenti. Il fabbricato dove è ubicato l'unità staggita è posizionato a circa 800 dal Municipio che sorge in piazza Piola dove sono ubicati tutti i servizi utili alla vita della comunità. La zona fruisce di filiali bancarie di primari istituti di credito (Intesa Sanpaolo, BCC di Milano), di negozi di diversa tipologia merceologica ubicati per lo più nella vicina piazza Piola e sulla Padana Superiore per la visibilità che offre tale via per il forte flusso veicolare, di un supermercato della catena commerciale U2-Unes di via Fumagalli, dell'ufficio postale di via di piazza Agostino Brambilla, della farmacia Rizzi di via Marchesi e della farmacia del Villaggio di via Verdi, di luoghi di ristorazione, di scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado per lo più localizzate in zona più centrali del Comune di Inzago e comunque agevolmente accessibili dalla zona. A circa 1300 metri dal fabbricato è ubicato un supermercato della catena commerciale Conad mentre a circa 2,5 km è accessibile il Centro Commerciale, denominato la "CORTE LOMBARDA", sito in Comune di Bellinzago Lombardo via Padana Superiore dove trova luogo un supermercato, un cinema e negozi di molteplici tipologie merceologiche. È presente in zona l'Istituto "Marisa Bellisario", scuola secondaria di 2° grado (dove trovano luogo il Liceo delle Scienze Umane e diversi indirizzi professionali nel campo sociale, commerciale e turistico). Il fabbricato in cui è ubicata l'unità staggita è un corpo di fabbrica che sorge in adiacenza al Naviglio della Martesana che si sviluppa per un percorso di circa 40 km che partendo dal Comune di Trezzo sull'Adda giunge dopo avere attraversato diversi Comuni giunge a Milano in via Melchiorre Gioia con una pista ciclabile in aderenza ed un percorso esclusivamente pedonale, che si snoda tra parchi e giardini e ville di interesse storico ed artistico. La zona presenta caratteristiche prevalentemente residenziali di tipo economico e/o economico - popolare con edificazione di tipo intensivo costituita per lo più da bassi fabbricati (3-4 piani) e villette edificati in prevalenza a partire dagli anni '50-'60. Il fabbricato fa parte di un corpo di fabbrica denominato "IL PRIMO" composto dai civici 1 e 3 di via Carlo Collodi. Si accede al fabbricato di tre piani fuori terra tramite un cancello posizionato sulla recinzione costituita da muro e cancellata in ferro accanto al quale sono posti i citofoni condominiali. Superato tale cancello si giunge al portone di accesso del civico 3 di via Collodi. Oltrepassato tale portone si percorrono le scale comuni condominiali e si giunge al pianerottolo del piano secondo dove è ubicato l'accesso all'unità posto frontalmente al pianerottolo e vanno scale. L'unità una superficie lorda di 59,00 mq di appartamento, oltre 2,25 mq di balcone e 19 mq di cantina.

Caratteristiche zona: 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 primarie banche (buona), Centri commerciali (U2-Unes- Conad) (buona), Negozi di diversa tipologia commerciale (buona), Farmacie private (buona), Ufficio Postale (buona), Scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° e 2° grado (buona), Luoghi di ristorazione (buona), Struttura Ospedaliera (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Cassano D'Adda, Treviglio.



Attrazioni paesaggistiche: Naviglio Martesana

Attrazioni storiche: Chiesa di S. Rocco e Chiesa di S. Maria Assunta

Principali collegamenti pubblici: Linea del bus Z405 a circa 50 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente e' occupato dai debitori e dai loro familiari.

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 PER LA CASA S.P.A. contro sig. [REDACTED] (cognome) [REDACTED] (nome) pro quota di 500/1000 e sig.ra [REDACTED] (cognome) e [REDACTED] (nome) pro quota di 500/1000; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 135.000,00; A rogito dott. Raffaele Catri in data 16/12/2005 ai nn. 627298/31621; Iscritta a MILANO 2 in data 29/12/2005 ai nn. 198007/53897.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di UNICREDIT S.P.A. ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE contro sig. [REDACTED] pro quota di 500/1000 e sig.ra [REDACTED] trascritto a MILANO 2 pro quota di 500/1000 in data 02/10/2017 ai nn. 115593/73990.

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:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 760,00

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: 0,00 €

Non sono state segnalate spese straordinarie insolute deliberate.

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

Solamente quelle riferite ai sigg. [redacted] non essendoci altre morosità

NOTA BENE: dalla dichiarazione fornita dall'Amministratore del Condominio, dott. Francesco Gerini in data 09-04-2018, si evince quanto segue: le spese ordinarie annue di gestione insolute dell'anno in corso (esercizio 01/01/2018- 31/12/2018) sono pari ad € 190,00; le spese di gestione ordinarie insolute dell'esercizio relativo all'anno precedente all'anno in corso (esercizio 01/01/2017- 31/12/2017) sono pari ad € 951,85 ; **LA SOMMA DELLE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DELL'ULTIMO BIENNIO RELATIVE ALL'UNITA' IMMOBILIARE STAGGITA E' PARI A COMPLESSIVI € 1.141,85.** Il TOTALE delle SPESE ORDINARIE COMPLESSIVE TOTALI INSOLUTE COMPRENSIVE DEGLI ANNI PRECEDENTI ALL'ULTIMO BIENNIO SONO PARI a € 2.318,98.

Millesimi di proprietà: 66

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

- l'unità immobiliare in oggetto non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto è ubicata al piano secondo di un edificio privo di ascensore e le scale risultano sprovviste di servoscale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: 168,94 kWh/mq*a

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: sig. [redacted] nato a [redacted] (MI) il [redacted] e sig.ra [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] pro quota di 500/1000 ciascuno dal **19/01/1988 all'11/05/1999**, in forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Maria Luisa Masetti, in data 19/01/1988, al n. 20887; trascritto a MILANO 2, in data 05/02/1988, ai nn. 11588/8909.

Titolare/Proprietario: sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] pro quota di 500/1000 ciascuno dall' **11/05/1999 al 16/12/2005**, in forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Raffaele Catri, in data 11/05/1999, ai nn. 476936/15833; trascritto a MILANO 2, in data 13/05/1999, ai nn. 44681/31098.

Titolare/Proprietario: sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] pro quota di 500/1000 ciascuno dal **16/12/2005 ad oggi (attuali proprietari)**, in forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Raffaele Catri, in data 16/12/2005, ai nn. 627297/31620; trascritto a MILANO 2, in data 29/12/2005, ai nn. 198006/101072.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 7/51
 Intestazione: Cooperativa San Giuseppe
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: Costruzione di caseggiato ad uso abitazione di 3 piani fuori terra
 Oggetto: Nuova Costruzione
 Rilascio in data 10/06/1952

Numero pratica: N. 76 – P.E. 7/51
 Intestazione: Cooperativa San Giuseppe
 Tipo pratica: Autorizzazione di Abitabilità
 Per lavori: Costruzione di caseggiato ad uso abitazione di 3 piani fuori terra
 Oggetto: Nuova costruzione
 Rilascio in data 03/05/1957 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si è potuto riscontrare dal sopralluogo che, contrariamente a quanto indicato sulle tavole di progetto della Licenza edilizia, e' stato demolito il tavolato che separava il soggiorno dal corridoio; inoltre non e' rappresentato sulle tavole di progetto della Licenza edilizia il balcone a cui si accede dal soggiorno.

Conformità edilizia: NO.

Pertanto, al fine di ricondurre l'unità immobiliare alla regolarità edilizia, sarà necessario, presentare una S.C.I.A. in SANATORIA.

Regolarizzabili mediante: presentazione di una S.C.I.A. in SANATORIA.

Oneri Totali: Costi professionali € 1.500 oltre ad € 1.000 di sanzione per un TOTALE di € 2.500

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 62 del 12/11/2009 pubblicato sul B.U.R.L. in data 03-03-2010
Zona omogenea:	L'area ricade nel Vigente PGT in Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale ad indici definiti normata dall' art. 21
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:	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	35% Sf
Altezza massima ammessa:	Viene definita in funzione delle altezze degli edifici circostanti come definito dall' art. 21
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

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

Unità immobiliare ad uso abitazione, posta al secondo piano di un fabbricato di tipo economico ad uso residenziale di tre piani fuori terra oltre a piano interrato ad uso cantine e locali di sgombero. Al piano secondo l'accesso all' unità e' posta frontalmente al pianerottolo e vano scale comuni. Risulta attualmente composta da un locale soggiorno, due camere da letto, un cucinino, un bagno, un balcone a livello accessibile dal soggiorno, con annesso un vano di cantina al piano interrato. L'unità presenta un'unica esposizione sul lato ovest. Il fabbricato di appartenenza presenta finiture di tipo economico ed è stato edificato nel 1952; non risulta dotato di ascensore e di servizio di portierato. Le facciate sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiato. Lo stato di manutenzione del fabbricato risulta in generale, discreto. Lo stato di manutenzione dell'unità risulta sufficiente e conta una superficie lorda commerciale di 59 mq. oltre a 2,25 mq. di balcone oltre a 19 mq di cantina

1 Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Collodi 3 – Inzago - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni –

500/1000 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Collodi 3 – Inzago - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni –

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Ulteriori informazioni sui debitori: Il CERTIFICATO CUMULATIVO STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA rilasciato dal Comune di Inzago in data 09-01-2018 certifica che il "sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e' residente in questo Comune dal 14-01-2014 proveniente da [REDACTED] (MI) e la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (coniuge) sono abitanti in via Collodi n. 3 e che la loro famiglia anagrafica ha la seguente composizione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (figlia), [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (figlia), [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (figlio)".

Per i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] e' in corso la pratica di CANCELLAZIONE della residenza, APR proc. 197-2017.



Superficie complessiva di circa mq 80,25

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel 1952

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 (appartamento) e m. 2,20 (cantina)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale del fabbricato: discreto

Condizioni generali dell'immobile: lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **in c.a.** condizioni: **sufficienti**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di accesso al fabbricato tipologia: **anta a battente** materiale: **ferro e vetro** apertura: **elettrica**
condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **singola e a doppia anta a battente** materiale: **ferro e vetro**
protezione: tapparelle: **plastica** condizioni: **mediocri**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti.**
L'accesso al cucinino avviene a mezzo di porta a soffietto in legno con-
condizioni sufficienti:

Pareti esterne materiale: **muratura di laterizio** coibentazione: **inesistente** rivestimen-
to: **finitura intonacato e tinteggiato** condizioni: **discrete**

Pavim. Interna materiale: in ceramica in monocottura; condizioni: **sufficienti**

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**

Porta di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori:
senza maniglione antipanico condizioni: **sufficienti.**
La porta di accesso non e' di tipo blindato

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni:
sufficienti

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni:
sufficienti



Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: Non e' stata reperita la dichiarazione di conformità
Ascensore	assente
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: Non e' stata reperita la dichiarazione di conformità
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: Non e' stata reperita la dichiarazione di conformità
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in acciaio condizioni: sufficienti conformità: Non e' stata reperita la dichiarazione di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale : tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: Non e' stato reperito il certificato di conformità
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano ; distribuzione: tubi in acciaio zincato diffusori: termosifoni in acciaio : sufficienti conformità: Non e' stato reperito il certificato di conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si assume 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 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
abitazione	sup reale lorda	59,00	1,00	59,00
balcone	sup reale lorda	2,25	0,30	0,68
cantina	sup reale lorda	19,00	0,25	4,75
		80,25		64,43



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: 2° semestre 2017

Zona: Inzago

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1450

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 1952 e successive adeguamenti

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Impianto di riscaldamento: è di tipo autonomo con caldaia murale marca Saunier-Duval.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note:-**Condizionamento e climatizzazione:**

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.



Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si assume 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.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Inzago;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Ufficio Tecnico di Inzago;

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);

4) PRINCIPALI AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

1) Agenzia del Territorio, fascia/zona: centrale/intero territorio urbano: riferimento 2° semestre 2017: - ABITAZIONI di tipo economico, stato conservativo normale: VALORE MIN 1.100 €/MQ - VALORE MAX 1.450 €/MQ;

2) Borsino Immobiliare: Zona- Monozonale- ABITAZIONI di tipo economico; 1^ fascia (ubicazione di maggior pregio) 1.261 €/mq; 2^ fascia (ubicazione di minor pregio) 1.171 €/mq; fascia media € 1.081 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	59,00	€ 1.200,00	€ 70.800,00
balcone	0,68	€ 1.200,00	€ 816,00
cantina	4,75	€ 1.200,00	€ 5.700,00



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1869 / 2017

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 77.316,00
Valore corpo	€ 77.316,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 77.316,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 77.316,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie ragguagliata	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	64,43	€ 77.316,00	€ 77.316,00

8.4 Adegamenti 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%)	€ 3.865,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.142,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.300,00
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:	€ 69.008,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 69.008,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 69.008,00

8.6 Regime fiscale della vendita

€ 23.752,26

Allegati

- Allegato n° 1: cartografia;
- Allegato n° 2: certificato cumulativo di residenza – stato di famiglia;
- Allegato n° 3: atto di provenienza;
- Allegato n° 4: ispezioni ipotecarie;
- Allegato n° 5: planimetria catastale, visura storica catastale ed estratto di mappa;
- Allegato n° 6: licenza edilizia, disegni di progetto e rilascio agibilità;
- Allegato n° 7: dichiarazione dell' amministratore circa le pendenze condominiali;
- Allegato n° 8: attestazione dell'Agenzia delle Entrate circa eventuali contratti locativi;
- Allegato n° 9: attestato di certificazione energetica;
- Allegato n° 10: documentazione fotografica.

Data generazione:
18-05-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Bellia

