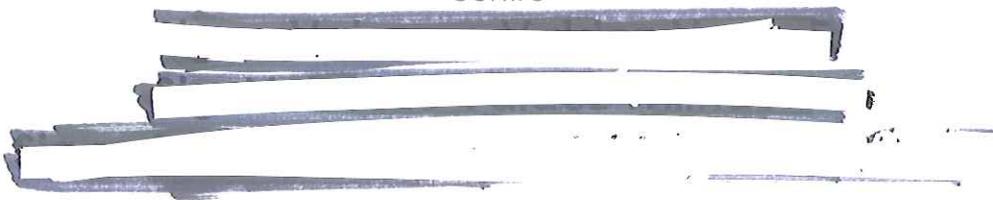


---

# TRIBUNALE DI MILANO

## Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:  
**Italfondario Spa**  
contro



N. Gen. Rep. **1093/2012**

data di udienza di comparizioni parti ex art. 569 cpc: 24.03.2015 ore 09.45  
Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Simonetta Scirpo**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO1**

Esperto della stima: **Arch. Stefania Lucchini**  
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Lodi al n. 254  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 107/vr  
C.F. LCC SFN 72H43E6480 - P.IVA N.02966370963  
Con studio a Parabiago (MI) - in Via Rosmini 5/C  
Telefono e Fax: 0331/1745013 - Cellulare:347/6415553  
e-mail: archstefanialucchini@libero.it

**Bene immobile sito in Senago (MI)  
Via Udine, 12 (quartiere Castelletto)  
Lotto 001**

**Indice degli argomenti trattati:**

- 1) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita
- 2) Descrizione sommaria
- 3) Stato di possesso
- 4) Vincoli ed oneri giuridici
- 4.a) Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale
- 5) Posizione condominiale ed eventuali cause in corso
- 6) Attuali e precedenti proprietari
- 7) Pratiche edilizie
- Caratteristiche descrittive dell'immobile
- 8) Valutazione complessiva del bene

**1) Dati catastali dell'immobile:**

Identificato in Catasto: Intestato:

al Sig. SANCHEZ HERNANDEZ SANDRA DEL ROCIO nata in EQUADOR il 07.09.1979  
 alla Sig.ra VALAREZO VALDEZ MARIA ENRIQUETA nata in EQUADOR il 07.05.1937  
 al Sig. VALAREZO VALDEZ WILFRIDO ARTURO nato in EQUADOR il 12.10.1959

UNITA' IMMOBILIARE CON CANTINA							
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONS.	Z.C.	RENDITA
9	63 sub.22	Via Udine 10/12 Piano 2°-S1 scala1	A/3	3	4,5 VANI	/	€ 302,13

**2) Identificazione della proprietà:**

Attuali proprietari: Sig.ra SANCHEZ HERNANDEZ SANDRA DEL ROCIO, Sig.ra VALAREZO VALDEZ MARIA ENRIQUETA, Sig. VALAREZO VALDEZ WILFRIDO ARTURO per la quota di 1/3 ciascuno a piena proprietà.

**3) Stato di possesso:**

Occupato da un solo debitore con la famiglia

**4) Valore dell'immobile libero:**

al netto delle decurtazioni

**€ 52.000,00**  
(Euro cinquantaduemila/00)

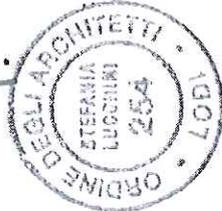
**5) Proposta di valore dell'immobile occupato:**

**€ 44.000,00**  
(Euro quarantaquattromila/00)

**6) Particolari segnalazioni:** nessuna

Parabiago, 05.03.2015

L'esperto alla stima:  
Architetto Stefania Lucchini

**Bene immobile sito in Senago (MI)  
Via Udine, 12 (quartiere Castelletto)  
Lotto 001**

**Rge 1093/12**

Creditore procedente: **Italfondario Spa**  
Creditore Iscritto non Intervenuo: **Nessuno**  
Creditore Iscritto Intervenuo: **Nessuno**

La documentazione ex art. 567 c.p.c risulta completa? **SI**  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **NO (come da segnalazione perito del 30.06.2014 ed evidenziata al cap.6)**

**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Unità immobiliare con cantina** sita in Senago (MI), Via Udine al civico 12, in ragione di:  
Piena proprietà per la quota di 1/3 di Sig.ra **SANCHEZ HERNANDEZ SANDRA DEL ROCIO**

Piena proprietà per la quota di 1/3 di Sig.ra **VALAREZO VALDEZ MARIA ENRIQUETA**

Piena proprietà per la quota di 1/3 di Sig. **VALAREZO VALDEZ WILFRIDO ARTURO**

Trattasi attualmente di alloggio composto da due locali con cucina/cottura, un servizio ed accessori, si distribuisce al piano secondo di un fabbricato residenziale condominiale; in abbinamento, al piano seminterrato, è presente un locale cantina.  
L'unità sviluppa una superficie lorda di mq **68,00** circa (1).

Identificato in Catasto: Intestato:

di Sig.ra **SANCHEZ HERNANDEZ SANDRA DEL ROCIO** nata in ECUADOR il 07.03.1974  
di Sig.ra **VALAREZO VALDEZ MARIA ENRIQUETA** nata in ECUADOR il 07.03.1973  
di Sig. **VALAREZO VALDEZ WILFRIDO ARTURO** nato in ECUADOR il 24.01.1979

UNITA' IMMOBILIARE CON CANTINA							
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONS.	Z.C.	RENDITA
9	63 sub.22	Via Udine 10/12 Piano 2°-SI scala1	A/3	3	4,5 VANI	/	€ 302,13

Scheda presentata il 14.02.1964 al n. 0387152  
Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario

Confini dell'appartamento come da atto di vendita:

vano scala, appartamento sub.23, cortile comune, appartamento sub.9, Via Udine;

Confini della cantina come da atto di vendita:

laboratorio al sub.32, vano di cantina sub.29, corridoio comune, vano di cantina al sub.23

**2) DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il bene è ubicato in Senago (MI) in uno stabile condominiale al civico 12 della Via Udine (quartiere Castelletto). L'edificio è parte di un isolato urbano compreso tra Via Udine e Via Vicenza, appena ad ovest della Via Castelletto che costituisce una delle vie di maggiore flusso di Senago. Il fabbricato si articola su 4 piani, oltre ad un piano rialzato, senza ascensore.

Il complesso venne realizzato intorno ai primi anni del 1960, da parte della immobiliare Aspa Srl. La collocazione urbanistica e geografica, limita l'eccesso del traffico in quanto l'edificio pur essendo in fregio alla Via Udine, la stessa risulta senza uscita. Le facciate e le porzioni interne dello stabile sono sufficientemente conservate.

<sup>1</sup> Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

**Caratteristiche zona:** periferico a traffico locale con parcheggi scarsi; ( Via Udine è strada senza uscita)

Senago è situato a nord ovest di Milano ad un'altitudine di 176 metri sul livello del mare, a circa 18 km dal centro del capoluogo.

Parte dei territori comunali sono inclusi nell'area del Parco delle Groane; inoltre il territorio comunale è attraversato dal Canale Villoresi. Nel territorio scorrono i torrenti Garbogera, Pudiga, Lombra, e Cisinara. Confina a nord con Limbiate, a sud con Bollate, a est con Paderno Dugnano e a ovest con Garbagnate Milanese.

**Area Urbanistica:** residenziale/commerciale

**Importanti centri limitrofi:** nessuno

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/commerciali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Attrazione paesaggistiche:** Parco delle Groane

**Attrazione storica:** nessuna

**Principali collegamenti pubblici (Km):**

**In auto:**

Da Piazzale Maciachini a Milano, imbocca il viale E. Fermi (superstrada Mi-Meda), esci a Palazzolo Milanese e segui le indicazioni per Senago.

Senago non si trova su nessuna linea diretta né delle FS né delle FNM.

**Autobus:**

Consultare i siti ATM e AIRPULLMAN.

**Servizi offerti dalla zona:** in generale la zona risulta discretamente servita.

### 3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo l'unità era occupata da un solo debitore esecutato ( [redacted] con la famiglia)

Da ricerche effettuate presso l'agenzia delle Entrate l'ufficio attesta che non ci sono registrati contratti d'affitto in capo al debitore in qualità di dante causa (bene giuridicamente libero)

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

**Iscrizione volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a carico dei

[redacted]

[redacted] a favore di **INTESA SAN PAOLO SPA** a firma del Dott. De Giovanni Orazio (Notaio in Lodi) in data 27.04.2006 al Rep. n. 236672/11675; iscritta a Milano, presso la Conservatoria dei RR.II -Milano2- in data 08.05.2006 ai nn. 69109/15962

Importo capitale: € 152.000,00

Importo ipoteca: € 228.000,00

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento**; derivante da atto di precetto nei confronti dei Sigg. [redacted]

[redacted]

[redacted] a favore di **INTESA SAN PAOLO SPA** notificato dall'ufficiale giudiziario in data 17.02.2012 al n. 2838/2012; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 20.03.2012 ai nn. 28972/19611

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Altri oneri: **Nessuno**

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

A fronte del sopralluogo eseguito dal perito confrontando l'attuale stato dei luoghi con la planimetria autorizzativa (concessione edilizia 1961) si rileva quanto segue:

**Unità immobiliare**

- difformità nella composizione/distribuzione dei locali
- il balcone risulta essere leggermente più ampio
- nella sezione della licenza edilizia si quota un'altezza di cm 300 in loco rilevati cm 295.
- si segnala che nella planimetria di autorizzazione (qui allegata e parte integrante della presente relazione) per i locali parte dell'unità in oggetto ( e per tutti i locali della restante tavola non oggetto di relazione) non sono segnalate le destinazioni d'uso.

**Nota perito:** In particolare si segnala:

nella camera da letto non sono verificati i rapporti areoilluminanti (insufficienti)

**Cantina**

Il piano cantinato risulta con una distribuzione interna diversa rispetto allo stato concesso.

Si rileva un'altezza di cm 250 (con presenza di gradino h 10 cm) rispetto ai cm 320 segnalati sulla planimetria dello stato concesso.

**Regolarizzazione:**

Accertamento di conformità Dia in Sanatoria/PC in sanatoria ( o titolo abilitativo + opportuno a seguito del decreto sblocca Italia del novembre 2014) .

Costo oblazione: € 1.000,00 (salvo conguagli se dovuti alla presentazione della pratica)

Costo professionista: € 1.500,00

**Nota perito=** per quanto riguarda l' insufficienza dei Rai riscontrati nella camera da letto si segnala che con tutta probabilità i parametri ante 1967 risultavano diversi rispetto agli attuali, e al tempo è presumibile che non sia stata presentata nessuna variante rispetto al progetto (infatti nella planimetria catastale del 1964 la composizione dei locali risulta corretta allo stato dei luoghi).

Si segnala oltretutto che l' unità adiacente risulta avere in modalità specchiata la stessa composizione architettonica. La questione dovrà essere sottoposta al tecnico comunale.

Per quanto riguarda il piano cantinato (dato che sullo stesso insistono porzioni di terzi) è consigliabile a livello condominiale regolarizzare lo stato dei luoghi (eventuali costi sono già stati considerati nella proposta del valore di cessione)

- dovranno essere eventualmente corretti le destinazioni d'uso dei locali in riferimento alla doppia conformità.

**Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento.**

**Tutti i costi** necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/implantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali; le superfici segnalate sono da considerarsi orientative e non definitive. Si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.

Riferito limitatamente a corpo unico.

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione
Immobile soggetto a convenzione:	non pervenuta nessuna convenzione
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	=
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	verificabili con Le NTA
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	non accertata
Se si, quanto:	
Altro:	===
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	===
Note:	

4.3.2. Conformità catastale:

A fronte del sopralluogo eseguito dal perito confrontando l'attuale stato dei luoghi con la planimetria catastale presente in banca dati dell'agenzia del territorio si rileva quanto segue:

**Unità immobiliare:**

- l'ingresso al locale cucina, rispetto allo stato di fatto risulta traslato
- si osserva una altezza di cm 290 rispetto ai cm 295 rilevati in loco

**Canlina:**

La distribuzione del locale cantina risulta corretto, in loco si rileva un'altezza di cm 250 sulla scheda purtroppo l'altezza riportata è illeggibile.

**Regolarizzazione:**

Rifacimento planimetria catastale a seguito di regolarizzazione edilizia a mezzo di pratica docfa con eventuale aggiornamento dei dati censuri

Costo professionista: € 350,00

NB= la visura risulta correttamente intestata ed il fabbricato nell'estratto di mappa è identificabile; il prospetto del fabbricato sul retro insite sul mappale 447 (quale parte di cortile comune (ad altri due edifici) risultato -in riferimento all'identificativo-dalla variazione d'ufficio dell'agenzia del territorio del 28.09.2010 n. 787/10 prot. mi 0721704- visura allegata-

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione immobile	€ 800,00c.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: alla data del 27.10.2014 l'amministrazione condominiale riferisce che nessuna spesa è stata deliberata	
Spese condominiali scadute ed insolute : Consultivo al 30.04.2013 e rate di preventivo gestione 13/14	€ 4.588,87

Cause in corso: alla data del 27.10.2014 non ci sono cause in corso

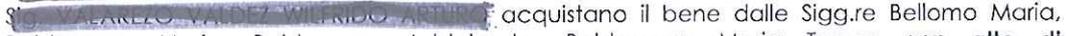
Atti ablativi: nessuno

In allegato regolamento di condominio

Riferito limitatamente a corpo unico.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 Attuali proprietari:   
 per la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà.

  
 acquistano il bene dalle Sigg.re Bellomo Maria, Baldassarra Maria, Baldassarra Addolorata, Baldassarra Maria Teresa con **atto di compravendita** a firma del Dott. Orazio De Giovanni (Notaio in Lodi) stipulato in data 27.04.2006 al Rep. n. 236671 Racc. 11674 ;registrato a Lodi il 04.05.2006 al n. 2657 serie 1T; trascritto presso la Conservatoria dei RR. II -Milano 2- in data 08.05.2006 al nn. 69108/35422

**Proprietari per la quota di 1/3 ciascuno dal 27.04.2006 ad oggi.**

Riferito limitatamente a corpo unico.

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà.

**6.2 Precedenti proprietari:**

Antecedentemente alle Sigg.re Bellomo Maria Lucia, Baldassarra Maria, Baldassarra Addolorata, Baldassarra Maria Teresa, il bene è pervenuto causa **successione in morte** del Sig. Baldassarra Felice (04.08.1993); denuncia di successione registrata a Milano, presso l'ufficio del registro il 19.10.2001 al rep. 11294/93; trascritta presso la Conservatoria dei RR. II -Milano 2- in data 24.02.2003 ai nn. 31009/20500

**Non risulta la trascrizione di accettazione di eredità pertanto non vi è la continuità delle trascrizioni**

**Proprietarie dal 04.08.1993 al 27.04.2006**

**Bellomo Maria per la quota di 3/18 (+ 1/2)**

**Baldassarra Addolorata per la quota 2/18**

**Baldassarra Maria per la quota di 2/18**

**Baldassarra Maria Teresa per la quota di 2/18**

Riferito limitatamente a corpo unico.

Antecedentemente ai Sigg. Baldassarra Felice e Bellomo Maria il bene perviene dalla Sig.ra Joanna Donato in forza di scrittura privata a firma del Dott. Palma Memoli (Notaio in Milano) in data 11.02.1975 al rep.7078; trascritto presso la Conservatoria dei RR. II -Milano 2 in data 10.03.1975 ai nn. 9685/8473

**Proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal 10.03.1975 al 04.08.1993**

Riferito limitatamente a corpo unico.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

A fronte della richiesta inoltrata dalla scrivente al comune di Senago, ufficio visure, qui di seguito si rimette quanto riscontrato:

**PE n.68/1961** per lavori di: Progetto di una casa di civile abitazione. Intestata alla Società Imm.re Aspa Srl (sede in Milano).

Fotocopie allegare in stralcio:

- Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili del 11.04.1961

- Stralcio elaborati grafici.

- **Nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato il 16.06.1961**

- **Decreto di abitabilità rilasciato il 27.06.1962**

- Relazione igienico sanitaria del 27.06.1962

- Verbale di collaudo statico-relazione di collaudo

Riferito limitatamente a corpo unico.

### Descrizione di unità immobiliare con cantina di cui al punto A

**A. Unità immobiliare con cantina** sita in Senago (MI), Via Udine al civico 12, in ragione di: Piena proprietà per la quota di 1/3 di **SIG. RA SANCHEZ HERNANDEZ CARMELA DEL**

Piena proprietà per la quota di 1/3 di **SIG. RA VALAREZO VALDEZ MARIA ENRIQUETA**

Piena proprietà per la quota di 1/3 di **SIG. RA VALAREZO VALDEZ WILFRIDO ARTURO**

Trattasi attualmente di alloggio composto da due locali con cucina/cottura, un servizio ed accessori, si distribuisce al piano secondo di un fabbricato residenziale condominiale; in abbinamento, al piano seminterrato, è presente un locale cantina.

L'unità sviluppa una superficie lorda di mq **68,00** circa (1).

Identificato in Catasto: Intestato:

**SIG. RA SANCHEZ HERNANDEZ CARMELA DEL** nato in EQUADOR il 07.09.1976  
**SIG. RA VALAREZO VALDEZ MARIA ENRIQUETA** nata in EQUADOR il 07.05.1957  
**SIG. RA VALAREZO VALDEZ WILFRIDO ARTURO** nato in EQUADOR il 12.10.1959

UNITA' IMMOBILIARE CON CANTINA							
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONS.	Z.C.	RENDITA
9	63 sub.22	Via Udine 10/12 Piano 2°-S1 scala1	A/3	3	4,5 VANI	/	€ 302,13

Il fabbricato di cui l'unità ne è parte è contraddistinto con il n. 12 di civico, i locali presentano un'altezza interna 295 cm in virtù dei rilievi eseguiti; la cantina presenta un'altezza di cm 250 (presenza di un gradino)

**Dotazioni condominiali:** dall'atto si evince:

Denominazione Condominio= Condominio Udine n. 10/12 Senago (MI)

Millesimi di comproprietà: 28/1000

Dotazioni condominiali: locale immondizia -ex locale caldaia

Interventi realizzati sull'immobile: intervento di sostituzione linee gas interrate anno 2007- intervento di riparazione tetto anno 2008

**Unità immobiliare con cantina:**

unità con doppia esposizione si sviluppa al piano secondo (terzo fuori terra); entrando nell'abitazione attualmente si definisce un disimpegno che articola sulla sinistra il locale cucina/cottura, segue il locale bagno, la camera da letto, un piccolo ripostiglio ed il soggiorno con balcone prospiciente alla Via Udine

Dall'ispezione dei luoghi e dall'analisi delle finiture presenti si segnala che l'unità nel corso del tempo ha subito un limitato rinnovamento nelle finiture anche se attualmente l'alloggio necessita di una completa ristrutturazione (muraria, ed impiantistica) ed una sostituzione di tutte le finiture.

Non si è a conoscenza di eventuali certificazioni di conformità impianti –tutti-/dichiarazioni di rispondenza .

Si segnala sui plafoni e murature verticali porzioni di umidità/muffa diffusa soprattutto in corrispondenza delle aperture finestrate. Si segnala alla base della vasca la mancanza del rivestimento causa guasto (causa/risoluzione non accertata)

**Cantina:**

Pavimentazione con rivestimento ceramico, porta i lamiera, pareti intonacate e tinteggiate. Il punto luce e la presa di corrente sono nel corridoio.

**Particolari pregi:** il tutto presenta da un punto di vista dimensionale e distributivo spazi limitatamente ampi, con scelte architettoniche e di rifinitura datate.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano secondo</b>					
Unità immobiliare	63,00	1	<b>63,00</b>	Nord/Est	Da ristrutturare
Balcone	5,00	0,50	<b>2,50</b>	Ovest	Sufficienti
<b>Piano seminterrato</b>					
Cantina	A corpo	===	<b>A corpo</b>	Nord	Sufficienti
<b>Totale</b>	<b>68,00</b>		<b>65,50</b>		

**Caratteristiche descrittive: in base alle attuali finiture e elementi architettonici/strutturali come da CE 1961**

**Fondazioni (struttura):** Materiale e tipologia: magro di fondazione in cls non armato  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Strutture verticali: (struttura)** Materiale e tipologia: pilastri/travi in ca  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Solai (struttura):** Materiale e tipologia: laterizio armato  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Copertura (struttura):** Tipologia: a falda/terrazza  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Pareti Esterne: (struttura)** Tipologia: muratura portante  
Condizioni: sufficiente  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Terrazzi/balconi: (struttura)** Tipologia: balcone con rivestimento  
Condizioni: sufficienti  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Pareti divisorie:** Tavolati semplici intonacati e tinteggiati  
Condizioni: in generale sufficienti, da sanare ove necessita  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Rivestimento esterni:** Intonaco per esterni  
Condizioni: sufficienti  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Infissi interni (componente edilizia):** tipologia: anta a battente materiale: legno  
Condizioni : da sostituire  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia : ante a battente in legno senza doppi vetri Condizioni: da sostituire Protezioni: tapparelle in pvc posa di veneziana in soggiorno Condizioni: da sostituire/manutenzare- Tapparella bloccata in soggiorno- Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: non verificato tipologia: === dai prospetti dell'amministratore si evince una manutenzione nel 2008 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e varie mani di pittura (aggiornata nel corso del tempo)da rinnovare previo trattamenti adeguati, per la presenza di muffa/esfogliazioni della tinteggiatura sul plafone cucina. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	<u>ubicazione: bagno</u> , materiale: ceramica, disposta su tutti i lati 20*25 ad h. 220cm <u>si segnala in parte mancanza di rivestimento vasca per guasto (non verificata la causa/risoluzione)</u> <u>ubicazione: cucina</u> , materiale: ceramica, ad h 150cm di colore chiaro Condizioni: da rinnovare-il rivestimento andrà posata ad altezza regolamentare Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti :</i>	<u>Soggiorno: marmette dell'epoca</u> <u>Zona giorno/notte: ceramica incollata di colore marrone (chiara nel bagno)</u> Condizioni: da rinnovare Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta a battente blindata Condizione: funzionante Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: da verificare conformità: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Condizioni: ==== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Ascensore (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Condizioni: ==== Si riferisce limitatamente a: corpo unico
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: metano; condizioni : non verificato certificazioni: non conosciute Non presente collegamento tubo cappa Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da rinnovare Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

- Fognatura (impianto):* tipologia: non verificata  
verificare se presente fossa biologica da manutentare periodicamente (condominiale).  
Condizioni: non verificata  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Telefonico (impianto):* tipologia: non verificato  
Condizioni: non verificato  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Citofonico (impianto):* Tipologia: audio  
Condizioni: funzionante  
Certificazioni: da richiedere all'amministratore  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;  
Bagno completi di 4 apparecchi + lavatrice (in cucina)  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: riscaldamento autonomo  
rete di diffusori: caloriferi in ghisa (scalda salviette in bagno)  
condizioni: non verificato  
Da verificare i tubi di uscita fumi in facciata retrostante  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Scale esterne (componente edilizia):* materiale di rivestimento: dell'epoca di costruzione  
Condizioni: discretamente conservate  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Condizionamento (componente edilizia):* Tipologia: non presente  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Certificazione energetica:* redatta APE depositata telematicamente con firma digitale  
originali trattenuti presso lo studio della scrivente  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

Premesso quanto sopra, si illustra qui di seguito le osservazioni applicate per il criterio di stima.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati nel caso confinino al 50%. I balconi sono calcolati fino al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) viene valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%. Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione

rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo. Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di box o posto auto e della eventuale portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dalla planimetria autorizzativa (CE 1961) oltre ai rilievi eseguiti in luogo; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la formulazione della proposta economica (riferita a trattative in condizione di libero mercato) si è tenuto conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare, si è considerato il valore medio/basso di mercato -per unità in contesto condominiale con oltre 30 anni di età, con necessari interventi di ristrutturazione (edilizia ed impiantistica) - per la zona di riferimento - comune di Senago (MI)- zona periferica- verificata altresì con i prezzi riportati sul Borsino Imm.re di Milano n. 45-1° sem. 2014 oltre ai valori espressi dall'agenzia del territorio (OMI). Si è valutando la tipologia dell'attuale unità due locali, con attuale cucina/cottura un servizio ed accessori, con particolare riguardo e considerazione alla necessità di eseguire una ristrutturazione completa, previo risanamento delle porzioni ammalorate .

La proposta del valore di diritto qui di seguito formulata è scaturita anche dall'analisi del mercato delle aste giudiziarie in riferimento ad altre unità (nello stesso stabile) con medesima tipologia. In abbinamento all'unità vi è la presenza di un locale cantina, valutato a corpo.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

## 8.2. Fonti di informazioni

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Agenzie Immobiliari e ed osservatori del mercato di : Milano, Borsino Imm.re n. 45-1° semestre 2014-Rilevazione prezzi OMI -Milano e provincia, Ufficio anagrafe/tecnico del Comune di Senago, Studio amministrativo e condominiale Finazzi (Varedo), archivio notarile Milano.

## 8.3. Valutazione corpo

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità immobiliare	Abitazione di tipo economico [A3] con locale cantina	68,00	68,00	65.500,00	65.500,00
				<b>65.500,00</b>	<b>65.500,00</b>

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie commerciale

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (arrotondamento)

A. Unità Immobiliare con cantina	€	65.000,00
<b>Totale</b> -----	€	<b>65.000,00</b>

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizione GE)	€	10.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:		nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	€	3.000,00

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 55.000,00arr.  
(Euro cinquantacinquemila/00)

#### 8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 52.000,00  
(Euro cinquantaduemila/00)

#### 8.6.1 Proposta di adeguamento per lo stato di possesso

Proposta di abbattimento sul valore dell'immobile per lo stato occupato -15%

€ 44.000,00arr  
(Euro quarantaquattromila/00)

Parabiago, 05.03.2015

L'esperto alla stima:  
Architetto Stefania Lucchini



#### Allegati in copia da considerarsi parte integrante della relazione:

- Perizia e rilievo fotografico
- Nomina e copia decreto fissazione udienza ex art.569.

#### Documentazione richiesta dal perito:

- Invio comunicazioni Racc. A/R + posta p. al debitore ed occupante. Racc. ritornate al mittente per compiuta giacenza
- Segnalazione del perito stimatore per la continuità delle trascrizioni e documentazione
- Richiesta / Rilascio: certificato residenza storico e stato di famiglia Prodotto dal perito -Debitori-
- Richiesta all'agenzia delle entrate per eventuali contratti d'affitto-(risposta negativa)
- Richiesta comune per autorizzazioni edilizie- Licenza edilizia 68/1961
- Richiesta / Rilascio: Copia atto di compravendita (archivio Milano) -Prodotto dall'esperto
- Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Richiesta / Rilascio: posizione condominiale.
- Estratto di mappa
- Visura attuale
- Planimetria
- Certificazione APE (originale presso lo studio della scrivente)
- Richiesta/rilascio proroga
- Valori immobiliari orientativi
- Lettera trasmissione alle parti
- CD contenente: perizia, scheda catastale, rilievo fotografico, allegato A+ allegati come da perizia.

