



**Bene immobile sito in Senago (Mi)  
Via M. Greppi n. 2  
Lotto 001**

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

**A. Appartamento e cantina** sito in Via M. Greppi, al civico 2, in ragione di:

Piena proprietà per 1/1 a XXXXXXXX XXXXX XXX, nato a XXX XXXXXXX XXXXX il  
- XXX XXX XXXXX XXXXX

Composto da due locali con cucinotto/soggiorno, servizio igienici, disimpegno, due balconi al piano primo ed una cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **65,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

XXXXXXXX XXXXX XXX, nato a XXX XXXXXXX XXXXX il - XXX XXX XXXXX XXXXX -  
proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fg. n. 15 ; Mapp. n. 51, Sub. 3**, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 4,5; sup. catastale Tot. 62 mq. - Tot. Escluse aree scoperte 61 mq. - posto al piano 1-S1; rendita € 255,65. Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze dell'Appartamento, da nord in senso orario:**

Nord - Via M. Greppi; Est - appartamento proprietà di terzi; Sud - cortile comune -;  
Ovest - appartamento proprietà di terzi e vano scale comuni;

**Coerenze del cantina, da nord in senso orario:**

Nord - corridoio comune; Est - cantina di terzi; Sud - cortile comune; Ovest -  
cantina di terzi ;

Copia della visura, estratto mappa e scheda catastale si allegano alla presente sotto "A".

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Appartamento e cantina ubicati in realizzato anteriormente al 1.09.1967.

Trattasi di zona prettamente residenziale caratterizzata da complessi condominiali di medie e grandi dimensioni.

L'Appartamento si compone di due locali con cucinotto/soggiorno, servizio igienici, disimpegno, due balconi al piano primo ed una cantina al piano seminterrato.

**Caratteristiche zona:** periferica con discreta disponibilità di parcheggi

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, industriale

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido (limitata), supermercati (discreta), cinema (assente), farmacie (limitata), municipio (buono), negozi al dettaglio, (limitata), parco giochi (limitata), carabinieri (buono), scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore (limitata), scuola media superiore (limitata), Ospedale (buono), spazi verdi (limitata). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici :** Tangenziale Nord (5 Km); Autostrada A4 (6 km) Aeroporto Malpensa (km 45); Aeroporto Linate (Km. 30) ; Stazione Ferrovie Nord Bollate (6 Km)





### 3. STATO DI POSSESSO

Libero. Non risultano stipulati contratti di locazione a nome del debitore esecutato come risulta dalla verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate che si allega alla presente sotto "C".

### 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.a - Convenzioni matrimoniali : **Nessuna**
- 4.1.2. b - provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo contro XXXXXXXX XXXXX XXX e a favore di Credito Italiano S.p.A., a firma del Dott. [redacted] (Notaio in San Donato Milanese) in data 06.04.2005 al Rep n. [redacted], iscritta a Milano presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano [redacted], in data 19.04.2005 ai nn. [redacted]

Importo capitale: € 130.000,00

Importo ipoteca : € 260.000,00

Riferito al bene Fg 15 - Mapp. 516 - sub. 3

##### 4.2.2. Iscrizioni estinte: **Nessuna**

##### 4.2.3. pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da atto di precetto contro XXXXXXXX XXXXX XXX e a favore di Unicredit S.p.A.; atto giudiziario : Tribunale di Milano n. [redacted] del 28.07.2017; trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano [redacted], in data 19.09.2017 ai nn. [redacted]

Riferito al bene Fg 15 - Mapp. 516 - sub. 3

##### 4.2.4. pignoramenti cancellati: **Nessuno**

##### 4.2.5. Altre trascrizioni: **Nessuna**

##### 4.2.6. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

###### Appartamento

L'Appartamento corrisponde a quanto rappresentato nella pratica edilizia di cui si riferisce nel successivo punto 7.1)

Regolarizzazioni : **Nessuna**

- a) Costo professionista : =====
- b) Oblazione : =====
- c) Costo lavori ripristino : =====



Riferito limitatamente a corpo unico

Cantina

Nulla da riferire

Regolarizzazioni : nessuna

Riferito limitatamente a corpo unico

**4.3.2. Conformità catastale:**

Appartamento e cantina

L'Appartamento ed la cantina corrispondono a quanto rappresentato nella scheda catastale del 10.07.1962.

*N.B. Si segnala che nella planimetria catastale la porta di accesso al locale verso Via Greppi è indicata a destra, mentre in luogo è a sinistra come nel progetto edilizio. Modifica ininfluente ai fini dell'identificazione e consistenza dell'unità immobiliare.*

Regolarizzazioni : **nessuna**

Riferito limitatamente a corpo unico

a) Costo professionista : € ===

b) Oblazione : € =====

c) Costo lavori ripristino : € =====

Riferito limitatamente a corpo unico

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

|   |  |   |        |
|---|--|---|--------|
| Spese ordinarie annue di gestione immobile anno | 2015/16  | € | 643,12 |
| Spese ordinarie annue di gestione immobile anno | 2016/17  | € | 640,26 |
| Spese ordinarie medie annue unità immobiliare:  |  | € | 640,00 |
| Spese straordinarie :                           | <b>nessuna</b>   | € | ==     |
| Cause in corso :                                | <i>decreto ingiuntivo, atto di precetto ed atto di attivazione da parte della ... per fornitura di gasolio non pagato dal Condominio, in quanto in grave difficoltà economiche</i> |   |        |
| Atti ablativi :                                 | <b>nessuno</b>   | € | ==     |

Si allega alla presente sotto "C" il prospetto trasmesso dall'Amministrazione Condominiale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

Appartamento e cantina

XXXXXXX XXXXX XXX per l'intera piena proprietà dal 06.04.2005 ad oggi, in forza atto di vendita da ... e ... a firma del Dott. ... (notaio in San Donato Milanese) in data 06.04.2005 n. ..., trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano ..., in data 19.04.2005 ai nn. ...

Riferito al bene Fg 15 - Mapp. 516 - sub. 3

Copia dell'atto di provenienza si allega alla presente sotto "B".





## 6.2 Precedenti proprietari (nel/oltre il ventennio):

Anteriormente al ventennio l'immobile in oggetto era di proprietà di :

- *XXXXXX XXXXX XXX*, nato a *XXXXXX* il *XXXXXX* e *XXXXXX XXXXX XXX*, nata a *XXXXXX* il *XXXXXX* ciascuno per quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in forza di titoli ultraventennali pacifici e non contestati.
- Con la successione in morte di *XXXXXX XXXXX XXX* apertasi il 25.02.95, di cui alla dichiarazione di successione registrata a Milano il 26.06.97 al n. *XXXXXX* trascritta presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il 21.11.98 ai n.ri *XXXXXX*, la quota del decuius sull'immobile in oggetto veniva ereditata dai signori *XXXXXX XXXXX XXX* per la quota di 3/18 del diritto di piena proprietà; *XXXXXX XXXXX XXX* per la quota di 2/18 del diritto di piena proprietà.

N.B. Si precisa che a tutt'oggi non risulta trascritta alcuna accettazione espressa/tacita della predetta eredità

- Con la successione in morte di *XXXXXX XXXXX XXX* apertasi il 20/3/2004, dichiarazione di successione registrata a Milano il 5.10.2004 al n. *XXXXXX* trascritta presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il 6.02.2007 ai n.ri *XXXXXX* la quota di comproprietà della de-cuius sull'immobile in oggetto veniva ereditata dai signori: *XXXXXX XXXXX XXX* per la quota di 2/9 del diritto di piena proprietà.

N.B. Si precisa che la suddetta eredità è stata accettata tacitamente in virtù dell'atto a rogito *XXXXXX XXXXX XXX* in data 6.04.2005, Rep. n. *XXXXXX* accettazione trascritta presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il 19.04.2005 ai n.ri *XXXXXX*

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **Licenza Edilizia** : Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili n° *XXXXXX* del 5.07.1961.

7.2 **Abitabilità** (oggi agibilità) : Autorizzazione Abitabilità Prat. n° *XXXXXX* dell'8.03.1963

7.3 **Condoni** : Nessuno

Copia della documentazione si allega alla presente sotto "C".

### Descrizione Appartamento e cantina di cui al punto A

**A. Appartamento e cantina** sito in Via M. Greppi , al civico 2, in ragione di:

Piena proprietà per 1/1 a *XXXXXX XXXXX XXX*, nato a *XXXXXX XXXXX XXX* il 18.02.1982 - *XXXX XXX XXXXX XXXXX*

Composto da due locali con cucinotto/soggiorno, servizio igienici, disimpegno, due balconi al piano primo ed una cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **65,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

*XXXXXX XXXXX XXX*, nato a *XXXXXX XXXXX XXX* il 18.02.1982 - *XXXX XXX XXXXX XXXXX* - proprietà per 1/1



**descrizione:**

**Fg. n. 15 ; Mapp. n. 51, Sub. 3**, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 4,5; sup. catastale Tot. 62 mq. – Tot. Escluse aree scoperte 61 mq. - posto al piano 1-S1; rendita € 255,65. Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze dell'Appartamento, da nord in senso orario:**

Nord – Via M. Greppi; Est - appartamento proprietà di terzi; Sud - cortile comune -; Ovest - appartamento proprietà di terzi e vano scale comuni;

**Coerenze del cantina, da nord in senso orario:**

Nord – corridoio comune; Est - cantina di terzi; Sud - cortile comune; Ovest - cantina di terzi ;

L'edificio è stato costruito anteriormente al 01.09.1967

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.70 mt.

| Il Destinazione    | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm.   | Esposizione | Condizioni |
|--------------------|------------|--------|--------------|-------------|------------|
| <b>Piano primo</b> |            |        |              |             |            |
| Appartamento       | 59,00      | 1      | 59,00        | Sud/Nord    | Normali    |
| Balconi            | 6,00       | 0,25   | 1,50         | Sud/Nord    | Normali    |
| Cantina            | 6,00       | 0,25   | 1,50         | Nord        | Discrete   |
| Parti comuni       | 62,00      | 0,03   | 2,00         |             |            |
| <b>Totale</b>      |            |        | <b>65,00</b> |             |            |

**Caratteristiche descrittive:**

|   |  |
|---|--|
| <i>Fondazioni (struttura):</i>                | materiale/tipologia: non conosciute<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.  |
| <i>Strutture verticali (struttura):</i>       | materiale: in cemento armato<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.   |
| <i>Travi (struttura):</i>                     | materiale: non conosciute<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.  |
| <i>Cantina (struttura):</i>                   | tipologia: non conosciute<br>Condizione: non verificata<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.  |
| <i>Muratura (struttura):</i>                  | tipologia: portante, con intonaco plastico<br>Condizioni: Discrete<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.   |
| <i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>   | tipologia: a falde<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.   |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i> | tipologia: ante tamburate in essenza di legno<br>Condizioni : normali<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.  |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i> | tipologia: ante a battente in alluminio e vetro termico<br>Condizioni: normali<br>Protezioni esterne: avvolgibili in pvc<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Plafoni(componente edilizia):</i>          | materiale: gesso/civile - varie mani di pittura<br>Condizioni : normale.<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.   |





|  |  |
|--|--|
| Pareti (interne):                            | materiale: forati +intonaco+tinteggiatura<br>Condizioni normale<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.  |
| Rivestimento (componente edilizia)           | ubicazione: bagni, materiale: ceramica<br>ubicazione: cucina, materiale ceramica<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.   |
| Pavimenti :<br>(componente edilizia):        | ubicazione:<br>materiale : ceramica - marmo (palladiana)   |
| Portone di ingresso (componente edilizia):   | tipologia: porta in alluminio e vetro<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.  |
| Antenna collettiva<br>(componente edilizia): | tipologia: centralizzata<br>Condizione: funzionante<br>Certificazione = non conosciuta<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.   |
| Antifurto (componente edilizia):             | tipologia: non presente<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.  |
| Gas (impianto):                              | alimentazione: gas metano per cucina;<br>condizioni: non funzionante (utenza chiusa)<br>certificazioni: non conosciute<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.   |
| Elettrico (impianto):                        | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,<br>condizioni: non funzionante(utenza chiusa)<br>Certificazioni: non conosciute<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.   |
| Fognatura (impianto):                        | tipologia: separata<br>Fognatura: comunale.<br>Condizioni: non ispezionata<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.   |
| Telefonico (impianto):                       | tipologia: sottotraccia<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.  |
| Citofonico (impianto):                       | Tipologia: audio<br>condizioni: funzionante<br>Certificazioni: non conosciute<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.  |
| Idrico (impianto):                           | alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;<br>Condizioni : funzionante<br>Certificazioni: non conosciute<br>Bagno completi di quattro apparecchi (vasca / doccia)<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.   |
| Termico (impianto):                          | tipologia: autonomo (a seguito della dismissione della C.T. comune, dovrà essere realizzato il collegamento con la rete distributiva dell'appartamento e posizionare una nuoca caldaia)<br>condizioni: non funzionante (assenza caldaia)<br>Certificazioni: non conosciute<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Certificazione energetica:                   | Certificazioni: =====<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.  |



|  |  |
|--|--|
| Ascensore(impianto)                    | Assente<br>Condizione: =====<br>Certificazioni: =====<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.          |
| Condizionamento (componente edilizia): | tipologia: =====<br>Condizioni: =====<br>Certificazioni: =====<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Prima di procedere alla valutazione dei beni 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, ha attraversato un forte momento di crisi (le indagini parlano di una discreta ripresa) influenzata 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 della promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico che coinvolge 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, s'illustra qui di seguito le osservazioni applicate per il criterio di stima. La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "*lorda 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 al 100%), mentre nel caso in cui non 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 10% ed il 25% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) è valutato con un aumento delle superfici commerciali pari al 3/5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni connesse con la vetustà, ubicazione è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile ai fini della sua valorizzazione, quali il piano su





cui è ubicata 1'unità in vendita, nonché le dotazioni tecniche ed impiantistiche. Concorrono altresì all'individuazione del prezzo il livello di manutenzione, conservazione, la dotazione di pertinenze accessorie (cantine, Cantina ecc.) e di box o posto auto e dell'eventuale portineria.

Infine si dovrà tenere conto anche se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc.

Le superfici dell'unità immobiliare è stata desunta graficamente dalla scheda catastale del 10.07.1962 e per tale ragione è da considerarsi puramente indicativa, anche se integrata da parziali rilievi in luogo.

Per la valutazione economica, riferita a trattative in condizione di libero mercato, si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici e attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicati nella medesima zona di riferimento, verificati con i prezzi riportati dalle quotazioni immobiliari OMI, nonché dai prezzi di mercato correnti presso agenzie immobiliari locali.

*Si è altresì tenuto conto delle particolari condizioni di sofferenza generale del mercato immobiliare, delle condizioni di conservazione, manutenzione, dell'assenza dell'impianto d'ascensore, nonché il contesto in cui è posto l'immobile che incide anch'esso sul valore e la commercializzazione del bene.*

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

## 8.2. Fonti di informazioni

- o Agenzie immobiliari locali
- o Rilevazione prezzi di mercato 2° Semestre 2017 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio

## 8.3. Valutazioni corpi

| ID       | Immobile                      | Superficie lorda (mq) | Valore intero medio ponderato al mq. | Valore diritto e quota 100% |
|----------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>A</b> | <b>Appartamento e Cantina</b> | 65,00                 | € 1.000,00                           | <b>€ 65.000,00</b>          |
|          |                               |                       |                                      | <b>€ 65.000,00</b>          |

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 3.200,00

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita.

- € 1.300,00



|   |     |         |
|---|-----|---------|
| Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica circa:                    | - € | Nessuna |
| Spese tecniche di regolarizzazione catastale circa:                               | - € | Nessuna |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:                  | - € | Nessuna |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | - € | Nessuna |

**Giudizio di comoda divisibilità:** L'unità immobiliare ad uso non è divisibile per la sua limitata superficie e conformazione distributiva.

**Valore delle proprietà :**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto (libero)**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. (arrotondato) € **60.000,00**

**8.6. Prezzo base d'asta del lotto (Occupato)**

Nel caso sia riconosciuta, la piena validità di un vincolo d'occupazione, si dovrà applicare una riduzione del 30% al valore dell'immobile. Valore dell'immobile € **42.000,00**

Il perito  
Per. Ind. Mauro Angelo Tenti

