

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: XXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. xxxxx / xxxx
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: xx/xx/xxxx- ore xx:xx

Giudice delle Esecuzioni: XXXXXXXXXXXX

<p><u>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</u> <i>BENI IN SENAGO (MI), VIA CASCINA SAN GIUSEPPE n. 3</i></p>

Esperto alla stima: xxxxxxxxxxxx

Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx

Partita IVA: xxxxxxxxxxxx

Studio in: xxxxxxxxxxxx

telefono: xxxxxxxxxxxx

fax: xxxxxxxxxxxx

email: xxxxxxxxxxxx

PEC: xxxxxxxxxxxx

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Cascina San Giuseppe n. 3 - 20030, Senago (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A3]

Dati Catastali: **foglio xxx, particella xxx, subalterno xxx**

Corpo: 2 – Box ad uso autorimessa

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6]

Dati Catastali: **foglio xxx, particella xxx, subalterno xxx**

2. Stato di possesso

Beni: Via Cascina San Giuseppe n. 3 - 20030, Senago (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Corpo: 2 – Box ad uso autorimessa

Possesso: l'Esecutata è deceduta in data 01/02/2012.

Alla data del sopralluogo (12/03/2018) le unità immobiliari sono risultate LIBERE (non abitate)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Cascina San Giuseppe n. 3 - 20030, Senago (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **NO**

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Cascina San Giuseppe n. 3 - 20030, Senago (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Corpo: 2 – Box ad uso autorimessa

Creditori Iscritti: **xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx**

5. Comproprietari

Beni: Via Cascina San Giuseppe n. 3 - 20030, Senago (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Corpo: 2 – Box ad uso autorimessa

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Cascina San Giuseppe n. 3 - 20030, Senago (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Corpo: 2 – Box ad uso autorimessa

Misure Penali: **NO**

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Cascina San Giuseppe n. 3 - 20030, Senago (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Corpo: 2 – Box ad uso autorimessa

Continuità delle trascrizioni: **SI**

8. Prezzo

Beni: Via Cascina San Giuseppe n. 3 - 20030, Senago (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Corpo: 2 – Box ad uso autorimessa

Prezzo da "libero": € 86.000,00

(Prezzo da "occupato": € 64.000,00)

Beni in SENAGO (MI)
Via Cascina San Giuseppe n. 3

Lotto: LOTTO UNICO (non divisibile)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Identificativo Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina
Abitazioni di tipo economico [A3] sita in Senago (MI), Via Cascina San Giuseppe n. 3, c.a.p. 20030

Quota e tipologia del diritto:

1000 / 1000 di xxxxxxxxxxxx – Piena Proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx

Deceduta in data xx/xx/xxxx a xxxxx

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

xxxxxxxxxx nata in xxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx, C.F.: xxxxx,
(1) Proprietà per 1/1

foglio xxx, particella xxx, subalterno xxx

indirizzo: CASCINA SAN GIUSEPPE n. 3, piano: 4-S1; Comune di SENAGO, Provincia di MILANO

categoria: A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani

superficie catastale totale: 83 mq – superficie catastale escluse aree scoperte: 83 mq

rendita catastale: € 360,23

Derivante da:

Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/11/2014 protocollo n. xxxxx in atti dal 26/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. xxxxx)
- VARIAZIONE del 19/02/1991 in atti dal 08/02/2000 DA LOGGIA APERTA A CUCINA (n. xxxxx)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

- VARIAZIONE del 19/05/1992 in atti dal 10/06/1993 VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO (n. xxxxx)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Situazione degli INTESTATI:

- VOLTURA D'UFFICIO del 18/02/1987 protocollo n. xxxxx Voltura in atti dal 28/02/2014 Repertorio n.: xxxxx Rogante: xxxxxxxxxxx Sede: xxxxxxxxxxx Registrazione: Sede: VENDITA (n. xxxxx)
- xxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxx

Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali:

42,29 / 1000 degli enti e spazi condominiali.

Confini:

Da Nord, in senso orario:

- dell'APPARTAMENTO: cortile comune, cortile comune, unità immobiliare al sub. xxx, unità immobiliare al sub. xxx.
- della CANTINA: terrapieno, unità immobiliare al sub. xxx, corridoio comune, unità immobiliare al sub. xxx.

Conformità catastale:

L'ultima planimetria catastale in Atti rispecchia l'attuale stato dei luoghi così come emerso dal sopralluogo effettuato in data 12/03/2018.

Si segnala tuttavia che, una volta trattate le difformità di natura edilizia riscontrate (delle quali si dirà diffusamente al paragrafo "7.1 Conformità edilizia"), sarà necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della planimetria catastale.

Spese:

Aggiornamento planimetria catastale (compresa I.V.A. e oneri)	€ 700,00
Tributi catastali	€ 50,00
<hr/>	
TOTALE SPESE	€ 750,00

Per quanto sopra SI DICHIARA la conformità catastale dell'unità immobiliare, ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010.

B. Identificativo Corpo: 2 – Box ad uso autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6] Senago (MI), Via Cascina San Giuseppe n. 3, c.a.p. 20030

Quota e tipologia del diritto:

1000 / 1000 di xxxxxxxxxxxx – Piena Proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx

Deceduta in data xx/xx/xxxx a xxxxx

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

xxxxxxxxxx nata in xxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx, C.F.: xxxxx,
(1) Proprietà per 1/1

foglio xxx, particella xxx, subalterno xxx

indirizzo: CASCINA SAN GIUSEPPE n. 3, piano: T; Comune di SENAGO,
Provincia di MILANO

categoria: C/6, classe 2, consistenza 16 mq

superficie catastale totale: 16 mq

rendita catastale: € 32,23

Derivante da:

Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/11/2014 protocollo n. xxxxx in atti dal 26/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. xxxxx)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/07/2009 protocollo n. xxxxx in atti dal 10/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. xxxxx)
- COSTITUZIONE del 13/11/1995 in atti dal 13/11/1995 (n. xxxxx)

Situazione degli INTESTATI:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/05/1996 protocollo n. xxxxx Voltura in atti dal 13/12/2001 Repertorio n.: 2918 Rogante: xxxxxxxxxxxx Sede: xxxxxxxxxxxx Registrazione: xxxxxxxxxxxx Sede: xxxxxxxxxxxx n: xxxxx del 27/05/1996 DIVISIONE (n. xxxxx)
- COSTITUZIONE del 13/11/1995 in atti dal 13/11/1995 Registrazione: (n. xxxxx)

Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali:

0,00 / 1000 (all'interno del "Fascicolo Edilizio" depositato presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Senago (MI), sono state rinvenute n. 1 "Impegnativa" dei condomini del Condominio di Via Cascina San Giuseppe n. 3 del xx/xx/xxxx all'assoggettamento dell'autorimessa condominiale al "vincolo di pertinenzialità / proprietà" con gli appartamenti dei residenti ai sensi dell'Art. 9 della Legge 24/03/1989, n. 122, e n. 1 "Attestazione" n. xxxxx del xx/xx/xxxx, a firma del Sindaco di Senago (MI), che attesta che le opere di cui alla pratica edilizia n. 159/1991 hanno riguardato la realizzazione di n. 24 box di pertinenza delle abitazioni del Condominio, ai sensi del succitato Art. 9).

Confini:

Da Nord, in senso orario: altra ditta, unità immobiliare al sub. xxx, cortile comune, unità immobiliare al sub. xxx.

Conformità catastale:

L'ultima planimetria catastale in Atti rispecchia l'attuale stato dei luoghi così come emerso dal sopralluogo effettuato in data 12/03/2018.

Regolarizzabili mediante: –

Spese: –

Per quanto sopra SI DICHIARA la conformità catastale dell'unità immobiliare, ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

In Comune di Senago (MI), in prossimità del confine Nord del territorio comunale e nelle immediate vicinanze del Parco delle Groane, **piena proprietà, per la quota di 1000 / 1000** dei beni immobili di seguito elencati:

- n. 1 appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto (quinto f.t) di un edificio costruito tra il 1957 ed il 1960 circa e composto da n. 8 piani complessivi (n. 1 piano seminterrato adibito a cantine e locali tecnici, n. 1 piano terra-rialzato adibito ad ingresso e residenza, n. 5 piani adibiti a residenza e n. 1 piano sottotetto adibito a solaio comune);
- n. 1 box ad uso autorimessa pertinenziale sito al piano terra, all'interno dell'autorimessa condominiale costruita tra il 1991 ed il 1992 circa nella zona Nord del cortile condominiale.

L'APPARTAMENTO è composto da n. 3 locali più servizi (n. 1 soggiorno-pranzo, n. 2 camere da letto, n. 1 bagno e n. 1 corridoio), ed è dotato di n. 1 balcone-veranda sul fronte Nord dell'edificio attualmente chiuso da serramenti ed adibito a cucina (in assenza di titolo edilizio abilitativo).

L'appartamento è altresì dotato di n. 1 cantina pertinenziale posta al piano seminterrato.

L'APPARTAMENTO sviluppa una superficie LORDA complessiva di 87,00 mq circa (dei quali 75,00 mq circa ad appartamento, 8,00 mq circa a balcone-veranda e 4,00 mq circa a cantina), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 78,40 mq circa (dei quali 75,00 mq circa ad appartamento, 2,40 mq circa a balcone-veranda e 1,00 mq circa a cantina).

Con la comproprietà di 42,29 / 1000 degli enti e spazi condominiali.

Il BOX-AUTO pertinenziale ha forma rettangolare ed è contraddistinto con il n. "14"; esso sviluppa una superficie LORDA complessiva di 18,00 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 4,50 mq circa

Con la comproprietà di 0,00 / 1000 degli enti e spazi condominiali.

L'APPARTAMENTO ed il BOX-AUTO pertinenziale sviluppano una superficie LORDA complessiva di 105,00 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 82,90 mq circa (con complessivi 42,29 / 1000 degli enti e spazi condominiali).

L'EDIFICIO è posto in zona periferica e dista 2,00 km circa dal Municipio di Senago (MI) e 30,00 km circa da Piazza del Duomo.

NOTA BENE:

La presente Procedura Esecutiva interessa anche il bene immobile di seguito elencato che, alla luce dell'Atto di Compravendita Notaio xxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx, trascritto a Milano 2 in data xx/xx/xxxx, ai nn.

127209/80868, parrebbe essere di proprietà di terzi, estranei alla Procedura:

– n. 1 unità immobiliare sita in Senago (MI), Cascina San Giuseppe n. 52, catastalmente individuati al foglio xxx, particella xxx (Catasto Terreni).

La scrivente Perito si riserva di integrare il presente "Rapporto di Valutazione" con la stima del suddetto bene, una volta chiaramente appurati, anche con l'aiuto delle Parti, i diritti eventualmente vantati su di esso dalla Debitrice eseguita e dai suoi aventi causa.

Caratteristiche zona: periferica, normale

Area urbanistica: residenziale a traffico moderato con parcheggi sufficienti

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali / artigianali / a parco / agricole

Attrazioni paesaggistiche:

Parco delle Groane

Attrazioni storiche:

Villa San Carlo Borromeo

Villa Ponti

Fornace Parodi (ruderi)

Principali collegamenti pubblici:

Strada Provinciale n. 119

Strada Provinciale n. 175

Strada Provinciale n. 44

Trenord, Linee S1 e S3, fermata "Garbagnate Parco Groane"

Servizi offerti dalla zona:

Ospedale di Garbagnate Milanese, Viale Carlo Forlanini n. 95, Garbagnate Milanese (MI)

Agriturismo "Le antiche ruote", Via Benedetto Croce n. 18

NON sono presenti in zona negozi al dettaglio o all'ingrosso, e neppure bar o ristoranti

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (12/03/2018) le unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva sono risultate LIBERE da pesizione e cose (fatti salvi alcuni arredi e masserizie).

Note:

Dal "Certificato di Stato di Famiglia Storico", rilasciato dal Comune di Senago (MI) in data 09/11/2017, e dal "Certificato di Morte", rilasciato dal Comune di Senago (MI) in data 15/11/2017, risulta quanto segue:

- La proprietaria esecutata Sig.ra xxxxxxxxxxx è deceduta in data xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxx;
- La famiglia anagrafica della Sig.ra xxxxxxxxxxx era costituita esclusivamente da lei medesima;

Dalle interrogazioni effettate presso l'Anagrafe Tributaria (Agenzia delle Entrate) è altresì emerso che non sono in corso, alla data odierna, contratti di locazione relativi alle unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva e posti in essere dalla proprietaria esecutata in qualità di dante causa / locatrice.

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 *Conv. matrimoniali e provv. di 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 cancellati a cura e spese della Procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

– Ipoteca volontaria:

A favore di: xxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo

Regito: Notaio xxxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Durata: xxxxx

Importo capitale: £ xxxxx

Importo ipoteca: £ xxxxx

Note: Ipoteca non rinnovata dopo il ventennio.

4.2.2 *Pignoramenti:*

– Pignoramento (solo box-auto foglio xxx, Particella xxx , subalterno xxx):

A favore di: xxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxx

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

Emittente: Tribunale di Milano, in data xx/xx/xxxx, al n. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

– Pignoramento:

A favore di: xxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxx

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

Emittente: Tribunale di Milano, in data xx/xx/xxxx, al n. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

– Pignoramento (compresa unità immobiliare al foglio xxx, particella xxx (C.T.)):

A favore di: xxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxx

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

Emittente: Tribunale di Milano, in data xx/xx/xxxx, al n. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale:* aggiornamento della planimetria catastale.

4.3 Misure Penali: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese annue di gestione condominiale (stimate):**

Spese medie annue APPARTAMENTO e BOX-AUTO	€ 1.100,00
-------------------------------------------	------------

Spese già deliberate scadute / in scadenza imminente: -

ESERCIZIO 2016	€ 1.088,90
----------------	------------

ESERCIZIO 2017	€ 4.553,82
----------------	------------

ESERCIZIO 2018	€ 871,22
----------------	----------

TOTALE SPESE SCADUTE 2016-2018	€ 6.513,94
---------------------------------------	-------------------

Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali:

APPARTAMENTO e BOX-AUTO: 42,29 / 1000 degli enti e spazi condominiali.

Amministratori di Condominio:

xxxxxxxxxxx – xxxxxxxxxxxx

tel. xxxxxxxxxxxx

fax. xxxxxxxxxxxx

e-mail: xxxxxxxxxxxx

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Alla data del sopralluogo (12/03/2018) l'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'appartamento oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultato NON accessibile ai soggetti diversamente abili, a causa delle seguenti criticità principali:

- Presenza di n. 1 rampa di scale tra il piano del cortile condominiale e quello del pianerottolo di sbarco dell'ascensore.

Tale stato di cose potrà essere sanato tramite:

- Installazione di n. 1 servoscala in corrispondenza della scala d'ingresso dell'edificio.

Alla data del sopralluogo l'APPARTAMENTO oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultata NON accessibile ai soggetti diversamente abili, a causa delle seguenti criticità principali:

- Dimensioni ed assetto distributivo del bagno.

Tale stato di cose potrà essere sanato tramite:

- Modifica delle dimensioni e dell'assetto distributivo del bagno.

Attestazione Certificazione/ Prestazione Energetica:

- APPARTAMENTO: non presente;
- BOX-AUTO: non richiesto dalla vigente Normativa.

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

L'edificio si trova in area tutelata dal Piano Paesistico Ambientale Regionale.

Avvertenze ulteriori – Condominio:

Per completezza d'informazione, si segnala quanto segue:

- Il Condominio è dotato di n. 1 ascensore;
- Il Condominio non è dotato di servizio di portierato;
- Il Condominio è dotato di servizio di pulizia delle scale;
- Le unità immobiliari del Condominio sono dotate di sistema di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomi;
- Il Condominio è dotato di un "Regolamento di Condominio" di tipo "contrattuale" (Allegato sotto "G" all'Atto Rep. n. xxxxx), che si allega al presente "Rapporto di Valutazione".

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati nelle PARTI COMUNI CONDOMINIALI (elettrico e illuminazione, video-citofono, antenna TV, ascensore), non è stato possibile ottenere alcuna delle eventuali "Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, pur richieste all'Amministratore di Condominio; tali impianti devono perciò essere considerati "non conformi" e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.

Avvertenze ulteriori – Unità immobiliare oggetto di Procedura:

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati all'interno dell'UNITÀ IMMOBILIARE oggetto della presente Procedura Esecutiva (elettrico e illuminazione, video-citofono, antenna TV, riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, idrico-sanitario, gas), si segnala che essi appaiono di installazione abbastanza vetusta (a parte il video-citofono), sono generalmente in discreto stato di manutenzione e sono tutti privi della necessaria "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008 n. 37.

Essi devono perciò essere considerati "non conformi" e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, probabilmente, adeguati ad essa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Piena Proprietà:

1. *Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX (appartamento)*

dal xx/xx/xxxx al xx/xx/xxxx (data del decesso)

Dante causa: xxxxxxxxxxxx

Avente causa: xxxxxxxxxxxx

In forza di: Scrittura privata autenticata – Compravendita

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, al n. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

2. *Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX +*

XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX +

XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX +

XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX +

XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX +

XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX +

XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX +

XXXXXXXXXXXX (parte del cortile condominiale)

dal xx/xx/xxxx al xx/xx/xxxx (data del decesso)

Dante causa: xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx +
xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx

Avente causa: xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx +
xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx +
xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx +
xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx +
xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx +
xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx +
xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx

In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

3. *Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX +*

XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX +

XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX +

XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX +

XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX +

XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX +

XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX +

XXXXXXXXXXXX (singoli box-auto)

dal xx/xx/xxxx al xx/xx/xxxx (data del decesso)

Dante causa: xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx +
xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx +
xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx +
xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx +
xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx +
xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx +
xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx i + xxxxxxxxxxx

Avente causa: xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx +
xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx +
xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx +
xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx +
xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx +
xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx

In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

4. *Titolare/Proprietario: EREDITA' GIACENTE*

dal xx/xx/xxxx alla data odierna

Dante causa: xxxxxxxxxxx

*Avente causa: xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx +
xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx +
xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx*

In forza di: Atto notarile pubblico – Rinuncia ad eredità

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto: ///, in data ///, ai nn. ///

e

Avente causa: xxxxxxxxxxx

*in forza di: Dichiarazione resa al Cancelliere del Tribunale di Milano –
Rinuncia ad eredità*

Emittente: Tribunale di Milano, in data ///, al n. V.G. xxxxx

Iscritto/trascritto: ///, in data ///, ai nn. ///

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Senago (MI) in data 23/04/2018, è emersa l'esistenza delle pratiche edilizie di seguito elencate, relative sia alle unità immobiliari pignorate, sia all'edificio all'interno del quale esse si trovano.

1. Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. xxxxx / 1957

Intestazione: Romagna Giuseppe

Tipo pratica: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Costruzione casa colonica ad uso abitazione

Rilascio: in data xx/xx/xxxx, al n. xxxxx, Atti n. -

Abitabilità/agibilità: in data xx/xx/xxxx, al n. xxxxx, Atti n. -

2. Autorizzazione Edilizia n. xxxxx / 1991

Intestazione: Condominio Cascina San Giuseppe

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Formazione di n. 24 boxes di pertinenza delle abitazioni del condominio ai sensi dell'art. 9 legge 122/89.

Rilascio: in data xx/xx/xxxx, al n. xxxxx, Atti n. xxxxx

Abitabilità/agibilità: -

7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, così come emerso dal rilievo effettuato in data 12/03/2018, e la documentazione edilizia poc'anzi elencata, sono state riscontrate le seguenti difformità principali:

APPARTAMENTO:

- Le dimensioni lineari del locale soggiorno-pranzo sono sensibilmente diverse da quelle indicate nella planimetria allegata all'ultima pratica edilizia autorizzata (nell'ordine dei 10-25 cm);
- La porta del bagno ha larghezza pari a 70 cm, contrariamente a quanto previsto dalla vigente Normativa (min. 80 cm) – per quanto, probabilmente, al tempo della costruzione dell'edificio tale larghezza fosse lecita e parrebbe che da allora l'appartamento sia stato interessato esclusivamente da interventi di manutenzione ordinaria;
- Il balcone-veranda sul fronte Nord dell'appartamento è stato chiuso con un serramento vetrato ed è stato trasformato in locale d'abitazione (cucina), contrariamente a quanto indicato nella planimetria allegata all'ultima pratica edilizia autorizzata;
- L'altezza netta della cantina è pari a 2,36 m circa, contrariamente a quanto desumibile dalla sezione allegata all'ultima pratica edilizia autorizzata (2,58 m);

BOX-AUTO: -

EDIFICIO:

Per completezza di informazione, si segnalano anche le seguenti difformità, relative all'edificio all'interno del quale si trova l'appartamento pignorato:

- Come detto, l'edificio esistente è costituito da n. 8 piani complessivi, mentre in base all'ultima pratica edilizia autorizzata avrebbe dovuto essere costituito da n. 7 piani complessivi;
- L'edificio è dotato di n. 1 ascensore non previsto nell'ultima pratica edilizia autorizzata (in ragione di ciò il vano-scala condominiale ha naturalmente un assetto distributivo diverso da quello autorizzato);
- La maggior parte dei balconi-veranda sui fronti Nord e Sud sono stati chiusi da serramenti vetrati, non è dato sapere se a fronte di titoli edilizi abilitativi;
- I fronti Nord e Sud del vano-scala condominiale hanno un layout leggermente diverso da quello rappresentato nei prospetti allegati all'ultima pratica edilizia autorizzata, in ragione della presenza dell'ascensore condominiale e della chiusura dei balconi aperti originariamente previsti;
- Il piano interrato è suddiviso in cantine e locali tecnici, contrariamente a quanto indicato nella relativa planimetria in Atti.

Note:

E' opinione della scrivente che non sarà possibile, per l'aggiudicatario dell'unità immobiliare pignorata, accedere alla c.d. "sanatoria tardiva" prevista dall'art. 40 della Legge n. 47/1985 ("condono edilizio") e ss.mm.ii., perché:

- le ragioni del credito che hanno dato origine alla Procedura Esecutiva sono posteriori al 02/10/2003, data di entrata in vigore del D.L. 30/09/2003 n. 269 (c.d. "condono edilizio ter").

APPARTAMENTO:

In merito alla chiusura del balcone-veranda sul fronte Nord dell'appartamento con un serramento vetrato e la sua trasformazione in locale di abitazione (cucina), si precisa quanto segue:

- In sede di sopralluogo si è constatato che tutti i balconi sui fronti Nord e Sud dell'edificio sono stati chiusi in modo analogo, ad eccezione di n. 2 balconi ai piani primo e terzo sul fronte Sud;
- In sede di "accesso agli Atti" presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Senago (MI) non è stato possibile, per ragioni di privacy, prendere visione delle eventuali pratiche edilizie relative a tutte le altre unità immobiliari dell'edificio, e dunque non è stato possibile appurare se e quanti balconi-verande siano stati autorizzati o condonati e se, ad oggi, vi sia ancora disponibilità di volumetria edificabile.

In ragione di quanto sopra detto, si esprime prudenzialmente un giudizio di NON CONFORMITÀ e DI NON SANABILITÀ del balcone-veranda attualmente adibito a cucina; in ragione di ciò sarà necessario RIPRISTINARE L'ORIGINARIO STATO DEI LUOGHI tramite la rimozione del serramento vetrato e lo spostamento degli impianti della cucina all'interno del soggiorno-pranzo.

Le restanti difformità edilizie riscontrate all'interno dell'unità immobiliare dovranno invece essere gestite ai sensi del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e ss.mm.ii., mediante:

- Predisposizione di una pratica edilizia di C.I.L.A. c.d. "tardiva";
- Pagamento di una sanzione pari a € 1.000,00 .

Regolarizzabile mediante: Opere edili + pratica di C.I.L.A. tardiva + pagamento sanzione.

Spese:

Opere edilizie (stima di massima)	€ 2.500,00
Pratica edilizia e direzione lavori (con I.V.A. e oneri previdenziali)	€ 2.500,00
Sanzioni	€ 1.000,00
SPESE TOTALI	€ 6.000,00

EDIFICIO:

Le difformità rilevate nell'edificio sono di entità così macroscopica che si ritiene più ragionevole ipotizzare che la pratica di "variante" al "Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. xxxxx / 1957" non sia stata rinvenuta dagli impiegati

comunali, piuttosto che le opere difformi siano state eseguite in assenza di titolo edilizio abilitativo.

Anche perché nella “Domanda per Ottenere il Permesso di Abitabilità” presentata in data xx/xx/xxxx già sono elencati n. 7 piani e non n. 6 come rappresentati nell’elaborato grafico allegato al suddetto “Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. xxxx / 1957”.

In ogni caso, l’eventuale “sanatoria” delle difformità dovrà essere gestita a livello condominiale e la loro valutazione esula dalle finalità del presente “Rapporto di Valutazione”.

Per quanto sopra NON DICHIARA la conformità edilizia dell’appartamento oggetto di Procedura Esecutiva e SI DICHIARA la conformità edilizia del box-auto oggetto di Procedura Esecutiva.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 11/06/2014; Pubblicazione sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi, n. 33 del 13/08/2014.
Zona Omogenea:	<p><u>Tavola DP_1 – Tavola delle Previsioni di Piano:</u> Tessuto urbano consolidato: Aree di valore paesaggistico – ambientale – ecologico / Parco delle Groane;</p> <p><u>Tavola DP_2 – Vincoli di Piano:</u> Aree non soggette a trasformazioni urbanistiche: Parco Regionale “Parco delle Groane”;</p> <p><u>Tavola DP_3 – Classi di sensibilità Paesaggistica:</u> Classi di Sensibilità Paesaggistica (Art. NTA): Classe V - Molto elevata;</p> <p><u>Tavola PR_B – Azionamento:</u> Tessuto urbano consolidato: Aree di valore paesaggistico – ambientale – ecologico / Parco delle Groane.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	-
Estremi delle convenzioni:	-
Obblighi derivanti:	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	-
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	-

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	-
Altro:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	-

Per quanto sopra SI DICHIARA la conformità urbanistica di tutte le unità immobiliari oggetto di Procedura Esecutiva.

CORPO 1 – Abitazioni di tipo economico [A3]

Appartamento ad uso abitazione + cantina

CORPO 2 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Posto-auto pertinenziale

In Comune di Senago (MI), in prossimità del confine Nord del territorio comunale e nelle immediate vicinanze del Parco delle Groane, **piena proprietà, per la quota di 1000 / 1000** dei beni immobili di seguito elencati:

- n. 1 appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto (quinto f.t) di un edificio costruito tra il 1957 ed il 1960 circa e composto da n. 8 piani complessivi (n. 1 piano seminterrato adibito a cantine e locali tecnici, n. 1 piano terra-rialzato adibito ad ingresso e residenza, n. 5 piani adibiti a residenza e n. 1 piano sottotetto adibito a solaio comune);
- n. 1 box ad uso autorimessa pertinenziale sito al piano terra, all'interno dell'autorimessa condominiale costruita tra il 1991 ed il 1992 circa nella zona Nord del cortile condominiale.

L'APPARTAMENTO è composto da n. 3 locali più servizi (n. 1 soggiorno-pranzo, n. 2 camere da letto, n. 1 bagno e n. 1 corridoio), ed è dotato di n. 1 balcone-veranda sul fronte Nord dell'edificio attualmente chiuso da serramenti ed adibito a cucina (in assenza di titolo edilizio abilitativo).

L'appartamento è altresì dotato di n. 1 cantina pertinenziale posta al piano seminterrato.

L'APPARTAMENTO sviluppa una superficie LORDA complessiva di 87,00 mq circa (dei quali 75,00 mq circa ad appartamento, 8,00 mq circa a balcone-veranda e 4,00 mq circa a cantina), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 78,40 mq circa (dei quali 75,00 mq circa ad appartamento, 2,40 mq circa a balcone-veranda e 1,00 mq circa a cantina).

Con la comproprietà di 42,29 / 1000 degli enti e spazi condominiali.

Il BOX-AUTO pertinenziale ha forma rettangolare ed è contraddistinto con il n. "14"; esso sviluppa una superficie LORDA complessiva di 18,00 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 4,50 mq circa

Con la comproprietà di 0,00 / 1000 degli enti e spazi condominiali.

L'APPARTAMENTO ed il BOX-AUTO pertinenziale sviluppano una superficie LORDA complessiva di 105,00 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 82,90 mq circa (con complessivi 42,29 / 1000 degli enti e spazi condominiali).

L'EDIFICIO è posto in zona periferica e dista 2,00 km circa dal Municipio di Senago (MI) e 30,00 km circa da Piazza del Duomo.

Confini:

Da Nord, in senso orario:

- dell'APPARTAMENTO: cortile comune, cortile comune, unità immobiliare al sub. 20, unità immobiliare al sub. xxx.
- della CANTINA: terrapieno, unità immobiliare al sub. xxx, corridoio comune, unità immobiliare al sub. xxx;
- del BOX-AUTO: altra ditta, unità immobiliare al sub. xxx, cortile comune, unità immobiliare al sub. xxx.

Quota e tipologia del diritto:

1000 / 1000 di xxxxxxxxxxxx – Piena Proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx

Deceduta in data xx/xx/xxxx a xxxxx

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie LORDA APPARTAMENTO di 87,00 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE di 78,40 mq circa;

Superficie LORDA BOX-AUTO pertinenziale di 18,00 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE di 4,50 circa;

Superficie LORDA APPARTAMENTO e BOX-AUTO pertinenziale di 105,00 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE di 82,90 mq circa;

L' EDIFICIO è articolato in n. 8 piani complessivi (n. 1 piano seminterrato adibito a cantine e locali tecnici, n. 1 piano terra-rialzato adibito ad ingresso e residenza, e n. 5 piani adibiti a residenza, n. 1 piano sottotetto adibito a solaio comune);

L'EDIFICIO è stato costruito tra il 1957 ed il 1960 circa;

Ristrutturazione dell' EDIFICIO: non nota, a vista pare mai eseguita;

Stato di manutenzione dell'EDIFICIO: mediocre (esterno) / sufficiente (interno);

L'AUTORIMESSA CONDOMINIALE è articolata in n. 1 piano fuori terra;

L'AUTORIMESSA CONDOMINIALE è stata costruita tra il 1991 ed il 1992 circa;

Ristrutturazione dell' AUTORIMESSA CONDOMINIALE: non nota, a vista pare mai eseguita;

Stato di manutenzione dell'AUTORIMESSA CONDOMINIALE: discreto;

L'APPARTAMENTO ha un'altezza media interna di 3,00 m circa; la CANTINA ha un'altezza media interna di 2,36 m circa; il BOX-AUTO ha un'altezza media interna di 2,20 m.

Ristrutturazione dell'appartamento: 1987 circa;

Stato di manutenzione generale dell'APPARTAMENTO: sufficiente / discreto.

Condizioni generali degli immobili:

L'edificio all'interno del quale si trovano le unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva è ubicato in prossimità del confine Nord del territorio comunale, in una zona a prevalente destinazione a parco.

Detto edificio, di tipo "civile", è stato costruito tra il 1957 ed il 1960 circa, mentre l'autorimessa condominiale è stata costruita tra il 1991 ed il 1992 circa.

L'appartamento pignorato è posto al piano quarto e si presenta in sufficiente / discreto stato di manutenzione, nonostante impianti e finiture (compresi i serramenti esterni) appaiano evidentemente di installazione non recente (oltre il ventennio) e siano tutti di qualità ordinaria.

I serramenti esterni sono in profilati in ottone brunito ad ante, con vetrocamera e persiane a battente anch'esse in ottone brunito, in discreto stato di manutenzione.

Le porte interne, a battente, sono del tipo "tamburato", con specchiature in vetro smerigliato, in sufficiente stato di manutenzione; la porta di ingresso è blindata.

I pavimenti del soggiorno-pranzo, del balcone-veranda (cucina), del corridoio e del bagno sono in piastrelle in gres porcellanato / ceramica, mentre i pavimenti delle camere da letto sono parquet prefinito a listelli posati a spina di pesce, tutti in sufficiente stato di manutenzione.

Le pareti del soggiorno-pranzo presentano un rivestimento in parte in listelli in legno (perline) ed in parte a gesso e idropittura; le pareti del balcone-veranda (cucina) e del bagno presentano un rivestimento in piastrelle in gres porcellanato / ceramica; le pareti delle camere da letto presentano finitura a gesso e idropittura, tutti in discreto stato di manutenzione.

Come detto, tutti gli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare (elettrico e illuminazione, video-citofono, antenna TV, riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, idrico-sanitario, gas), appaiono di installazione abbastanza vetusta (a parte il video-citofono), ma sono generalmente in discreto stato di manutenzione; essi sono tutti privi della necessaria "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008 n. 37, pur richieste al Debitore esecutato.

Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria mediante caldaia murale autonoma marca "Vaillant", installata sul balcone-veranda adibito a cucina e radiatori in ghisa a piastre o a colonna, in discreto stato di manutenzione.

La cantina presenta pareti in mattoni forati in parte non intonacate; il suo impianto elettrico, in tubazioni a vista in plastica rigida, è costituito da n. 1

plafoniera a parete del tipo "tartaruga", comandato da n. 1 interruttore a parete, e da n. 1 presa.

Le facciate dell'edificio presentano finitura ad intonaco plastico graffiato o strollato, in mediocre stato di manutenzione (sporczia, distacchi di materiale); l'ingresso al piano terra ed i disimpegni ai piani presentano pavimenti in "marmette" in graniglia e finitura parietale ad intonaco civile e pittura plastica, entrambi in sufficiente stato di manutenzione.

La copertura dell'edificio è a falde con manto di finitura in tegole piane in laterizio.

Il cortile condominiale al piano terra presenta una pavimentazione variegata in lastre di graniglia, pietra a spacco e masselli autobloccanti in calcestruzzo, generalmente in discreto stato di manutenzione; parte dell'area cortilizia è adibita a giardino piantumato.

L'autorimessa condominiale all'interno della quale si trova il box-auto pignorato presenta pareti in calcestruzzo armato o in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso, non intonacati, copertura inclinata in laterocemento con manto di finitura in tegole in laterizio e pavimento interno in battuto di cemento, generalmente in discreto stato di manutenzione; essa è dotata di impianto di illuminazione interna ed esterna (corsello di manovra) e di impianto antincendio (naspo).

La recinzione perimetrale è in elementi modulari in calcestruzzo vibrocompresso, su muretto in calcestruzzo, in stato di manutenzione mediocre.

APPARTAMENTO – Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	Tipologia: a plinti isolati e a travi rovesce materiale: c.a. condizioni: non verificabili
Strutture verticali	tipologia: a setti (piano seminterrato) e a telaio materiale: c.a. condizioni: sufficienti, laddove visibili / verificabili
Travi	tipologia: ribassate materiale: c.a. condizioni: sufficienti, laddove visibili / verificabili
Solai	tipologia: misti materiale: laterocemento condizioni: sufficienti, laddove visibili / verificabili
Copertura	tipologia: a falde materiale: travi prefabbricate in c.a. + tavelloni in laterizio condizioni: non verificabili

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	<p>materiale: doppio tavolato con camera d'aria (mattoni pieni all'esterno e mattoni forati all'interno)</p> <p>coibentazione: assente</p> <p>rivestimento: intonaco plastico graffiato o strollato</p> <p>condizioni: mediocri (sporczia, distacchi di intonaco)</p>
Manto di copertura	<p>materiale: tegole piane in laterizio</p> <p>coibentazione: stante l'epoca di costruzione dell'edificio e la destinazione del sottotetto, si presume assente</p> <p>condizioni: non verificabili</p>
Accesso pedonale cortile	<p>tipologia: n. 1 cancello a battente singolo</p> <p>materiale: profilati in ferro verniciati</p> <p>accessori: senza maniglione antipanico</p> <p>condizioni: mediocri (distacco e ossidazione della vernice)</p>
Accesso carraio cortile	<p>tipologia: n. 2 cancelli scorrevoli</p> <p>materiale: profilati in ferro verniciati</p> <p>accessori: con meccanismo di apertura automatizzata</p> <p>condizioni: mediocri (distacco e ossidazione della vernice)</p>
Accesso pedonale edificio	<p>tipologia: n. 1 portone a battente</p> <p>materiale: profilati in ottone brunito, con specchiature in vetro smerigliato</p> <p>accessori: senza maniglione antipanico, con meccanismo di apertura automatizzata</p> <p>condizioni: buone</p>
Infissi interni Porta di ingresso	<p>tipologia: a battente</p> <p>materiale: blindata</p> <p>condizioni: discrete</p>

<p>Infissi interni Porte interne</p>	<p>tipologia: a battente materiale: "tamburate", con specchiature in vetro smerigliato condizioni: sufficienti</p>
<p>Serramenti esterni</p>	<p>tipologia: ad una o due ante materiale: profilati in ottone brunito, con vetrocamera protezione: persiane a battente in ottone brunito condizioni: discrete</p>
<p>Pavimentazione Interna - Tipo 1</p>	<p>materiale: piastrelle in gres porcellanato / ceramica condizioni: sufficienti</p> <p>Note: soggiorno-pranzo, balcone-veranda (cucina), corridoio, bagno</p>
<p>Pavimentazione Interna - Tipo 2</p>	<p>materiale: parquet prefinito a listelli posati a spina di pesce condizioni: sufficienti</p> <p>Note: camere da letto</p>
<p>Rivestimento - Tipo 1</p>	<p>materiale: listelli in legno (perline) condizioni: discrete</p> <p>Note: soggiorno-pranzo</p>
<p>Rivestimento - Tipo 2</p>	<p>materiale: piastrelle in gres porcellanato / ceramica condizioni: discrete</p> <p>Note: balcone-veranda (cucina) e bagno</p>

<p>Rivestimento - Tipo 3</p>	<p>materiale: a gesso finitura: idropittura condizioni: discrete</p> <p>Note: camere da letto</p>
<p>Plafoni</p>	<p>materiale: a gesso finitura: idropittura condizioni: discrete</p>

Impianti:

Elettrico e illuminazione	<p>tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti, laddove visibile / verificabile conformità: non conforme</p> <p>Note: Manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.</p>
Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria	<p>tipologia: autonomo, con caldaia murale marca "Vaillant", installata sul balcone-veranda combustibile: gas metano rete di distribuzione: non nota diffusori: radiatori in ghisa a piastre o a colonne condizioni: discrete, laddove visibile / verificabile conformità: non conforme</p> <p>Note: Manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.</p>
Gas metano	<p>tipologia: con tubazioni a vista rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: discrete, laddove visibile / verificabile conformità: da definire</p> <p>Note: Manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.</p>
Citofonico	<p>tipologia: video condizioni: discrete, laddove visibile / verificabile conformità: da definire</p> <p>Note: Manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.</p>

Antenna TV	<p>tipologia: rettilinea condizioni: discrete, per quanto visibile / verificabile conformità: da definire</p> <p>Note: Manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.</p>
------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coeff.	Superficie Equivalente (mq)
Appartamento	75,00 mq	100%	75,00 mq
Balcone-veranda (< 25 mq)	8,00 mq	30%	2,40 mq
Cantina (non comunicante)	4,00 mq	25%	1,00 mq
TOTALE	87,00 mq		78,40 mq

BOX-AUTO – Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	Tipologia: a travi rovesce materiale: c.a. condizioni: non verificabili
Strutture verticali	tipologia: a setti materiale: c.a. condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili
Solaio-copertura	tipologia: misto materiale: laterocemento conformazione: a falda unica condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti	materiale: blocchi in calcestruzzo vibrocompresso coibentazione: assente rivestimento: assente condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili
Manto di copertura	materiale: coppi in laterizio coibentazione: assente condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili
Accesso pedonale cortile	tipologia: n. 1 cancello a battente singolo materiale: profilati in ferro verniciati accessori: senza maniglione antipanico condizioni: mediocri (distacco e ossidazione della vernice)

Accesso carraio cortile	tipologia: n. 2 cancelli scorrevole materiale: profilati in ferro verniciati accessori: con meccanismo di apertura automatizzata condizioni: mediocri (distacco e ossidazione della vernice)
Serramenti esterni	tipologia: ad anta unica basculante materiale: lamiera in ferro verniciata condizioni: discrete
Pavimentazione Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: discrete
Plafoni	materiale: a gintonaco civile finitura: idropittura condizioni: discrete

Impianti:

Elettrico e illuminazione	tipologia: in tubazioni a vista in plastica rigida condizioni: discrete, laddove visibile / verificabile conformità: non conforme Note: Manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.
---------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coeff.	Superficie Equivalente (mq)
Box-auto pertinenziale	18,00 mq	25%	4,50 mq
TOTALE	18,00 mq		4,50 mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

DETERMINAZIONE DELLA "CONSISTENZA":

La determinazione della "consistenza" dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio);
- 2) "Raccolta provinciale degli usi in Lombardia", Titolo III e IV, cap. 01-f, "Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio".
- 3) "Allegato C" del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.

Le "Istruzioni", in particolare, precisano che: *"...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ...(omissis)... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. ...(omissis)... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria..."*

DEFINIZIONE DI "VALORE":

In letteratura si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

DETERMINAZIONE DEL "VALORE ECONOMICO":

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo "sintetico-comparativo", basato sul confronto fra le unità immobiliari oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre

precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – Il semestre 2017, pubblicata on-line dalla "Agenzia delle Entrate";
- 2) "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", n. 51 – I semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da "TeMa – Borsa Immobiliare di Milano".

Il "prezzo di mercato" così individuato è stato quindi modificato utilizzando alcuni "coefficienti correttivi" correlati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, all'orientamento ed agli affacci, all'isolamento termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti "speciali" (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell'edificio condominiale, alla dotazione di servizi condominiali ordinari e "fuori-standard" (servizio di portierato, ascensori, giardino, piscina, campi sportivi, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione degli immobili.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Uffici del Registro;
- Ufficio Tecnico e Ufficio Condomio;
- "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – Il semestre 2017, pubblicata on-line dalla "Agenzia delle Entrate";
- "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", n. 51 – I semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da "TeMa – Borsa Immobiliare di Milano";
- Agenzie immobiliari e/o annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore.

8.3 Quotazioni immobiliari "Agenzia del Territorio":

- Periodo: II-2017
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Senago (MI)
- Fascia/Zona: D1 – Periferica/PERIFERIA

- Tipologia: Abitazioni civili
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato min. (€/mq): 1.100,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

8.4 Quotazioni immobiliari "TeMa - Osservatorio del Mercato Immobiliare":

- Periodo: I-2017
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Senago (MI)
- Fascia/Zona: Periferia
- Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare
- Valore di mercato min. (€/mq): 1.100,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

VALORE UNITARIO ADOTTATO = €/mq 1.200,00

8.5 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)
Appartamento	75,00 mq	€/mq 1.200,00	€ 90.000,00
Balcone-veranda (< 25 mq)	2,40 mq	€/mq 1.200,00	€ 2.880,00
Cantina (non comunicante)	1,00 mq	€/mq 1.200,00	€ 1.200,00
TOTALE	78,40 mq		€ 94.080,00

Valore corpo 1 - APPARTAMENTO	€ 94.080,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 94.080,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 94.080,00

2 – Box-auto

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)
Posto-auto	4,50 mq	€/mq 1.200,00	€ 5.400,00
TOTALE	4,50 mq		€ 5.400,00

Valore corpo 2 – BOX-AUTO pertinenziale	€ 5.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.400,00

Riepilogo:

ID	Descrizione	Superficie Equivalente (mq)	Valore intero medio ponderale (mq)	Valore diritto e quota (mq)
<u>CORPO 1</u>	Appartamento (con balcone- veranda e cantina)	78,40 mq	€ 94.080,00	€ 94.080,00
<u>CORPO 2</u>	Box-auto	4,50 mq	€ 5.400,00	€ 5.400,00
TOTALE		82,90 mq	€ 99.480,00	€ 99.480,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	- € 4.974,00
Riduzione del 0% 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:	- € 2.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche):	- € 6.750,00
(Costi di cancellazione oneri e formalità:	- € 786,00)
Giudizio di comoda divisibilità:	NON DIVISIBILE

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 85.556,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 86.000,00
(Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 64.000,00)

9. Allegati

Fanno parte del presente "Rapporto di Valutazione" i seguenti allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. xxxxxxxxxxxx;
3. xxxxxxxxxxxx;
4. xxxxxxxxxxxx;
5. xxxxxxxxxxxx;
6. xxxxxxxxxxxx;
7. xxxxxxxxxxxx;
8. xxxxxxxxxxxx;
9. xxxxxxxxxxxx;
10. Planimetrie catastali delle unità immobiliari;
11. Mappa catastale;
12. xxxxxxxxxxxx;
13. xxxxxxxxxxxx;
14. xxxxxxxxxxxx;
15. xxxxxxxxxxxx;
16. xxxxxxxxxxxx;
17. xxxxxxxxxxxx;
18. xxxxxxxxxxxx;
19. xxxxxxxxxxxx;
20. xxxxxxxxxxxx;
21. xxxxxxxxxxxx;
22. xxxxxxxxxxxx;
23. xxxxxxxxxxxx;
24. xxxxxxxxxxxx;
25. xxxxxxxxxxxx;
26. xxxxxxxxxxxx;

27. xxxxxxxxxxxx;

28. xxxxxxxxxxxx;

29. xxxxxxxxxxxx;

30. xxxxxxxxxxxx;

31. xxxxxxxxxxxx;

32. xxxxxxxxxxxx;

33. xxxxxxxxxxxx;

Milano, 29 aprile 2018.

L'Esperto alla stima
xxxxxxxxxx
Bertacchi

