

# RELAZIONE DI STIMA

**TRIBUNALE DI MILANO \* SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G. n. 3068/2012**

**UNICREDIT SPA**

c/o STUDIO LEGALE Avv. Roberto BELLONI

Creditori iscritti

**EQUITALIA ESATRI SPA**

**contro**

- **Giudice Esecutore:** Dott. **Gabriella MENNUNI**
- **C.T.U.:** Arch. **Anita SCHIVO**



**INDICE:**

- 1) PREMESSE
- 2) ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO
- 3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA
- 4) ISPEZIONI CATASTALI ED IPOTECARIE
- 5) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE
- 6) CERTIFICAZIONE EDILIZIA
- 7) DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE E SUPERFICI
- 8) CARATTERISTICHE E FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE
- 9) UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA
- 10) COERENZE
- 11) VALUTAZIONE
- 12) CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- 13) COSTI PREVISTI PER LA CANCELLAZIONE DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
- 14) OSSERVAZIONI AI DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO
- 15) SCHEDA RIASSUNTIVA



**1) - PREMESSE :**

La sottoscritta:

Dott. Arch. Anita SCHIVO, regolarmente iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano - posizione n. 5885, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale Civile di Milano al n. 7700 e Penale al n. 279, al Collegio Lombardo Consulenti ed Esperti al n. 4599 ed all'Albo Certificatori Energetici accreditati in Regione Lombardia al n. 21329 - con studio in Milano - Via Felice CASATI n. 1/A, telefono/telefax 02/29.51.32.22 - Cellulare 338/71.89.992 anitaschivo@yahoo.it - Pec schivo.5885@ormilano.it

con riferimento all'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Susanna TERNI con ordinanza del 14.01.2013 e successiva accettazione d'incarico e giuramento in data 09.04.2013 avanti l'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Gabriella MENNUNI;

- verificata la documentazione ipo-catastale ed acquisite planimetrie e visure storiche aggiornate all'attualità;
- chiarite le discordanze catastali di seguito illustrate di cui al Foglio 4 - Mapp. 3 - natura A;
- inviata raccomandata A/r all'Esecutata ed ai comproprietari (..... e Rosa FAGNANI) in data 14 e 16.12.2013 (ricevute di ritorno avv. Belloni ed alla sig.ra Rosa non restituite dalle Poste) nonché al legale del Creditore procedente (corrispondenza anticipata a mezzo posta prioritaria ordinaria), (ALLEGATO 4);
- effettuati gli opportuni accertamenti e sopralluogo in data 22.12.2013 alla presenza della sig.ra ..... del comproprietari - sigg. .... NI - che hanno permesso al CTU la visita dell'immobile e le relative riprese fotografiche;
- rilevato che le unità immobiliari risultano essere abitate dall'Esecutata - L. .... e dal proprio figlio, nonché dai genitori della stessa - Ca ..... R ..... ANI, comproprietari per un mezzo;
- riscontrata la conformità nella distribuzione interna degli spazi tra la planimetria catastale e lo stato di fatto;

descrive di seguito la valutazione dell'immobile sito in **SEDRIANO (Milano) - Via MAZZINI n. 55 - piano terreno - primo e cantinato**, di cui ai Subalterni 2 - 3 - 4 - 5 del Foglio 4 - Mappale 802, oltre area di pertinenza adibita a giardino.





**APPARTAMENTO** sito in SEDRIANO - Via Mazzini n. 55 - Piano T:

Foglio 4  
 Mappale 802  
 Sub. 2  
 Categoria A/7  
 Classe 3  
 Consistenza vani 8,5  
 Rendita Euro 812,13

**APPARTAMENTO** sito in SEDRIANO - Via Mazzini n. 55 - Piano I:

Foglio 4  
 Mappale 802  
 Sub. 3  
 Categoria A/7  
 Classe 3  
 Consistenza vani 8,5  
 Rendita Euro 812,13



**BOX** sito in SEDRIANO - Via Mazzini n. 55 - Piano S1:

Foglio 4  
 Mappale 802  
 Sub. 4  
 Categoria C/6  
 Classe 4  
 Consistenza vani 40 mq.  
 Rendita Euro 118,78

**CANTINA (adibita a taverna)** sito in SEDRIANO - Via Mazzini n. 55 - Piano S1:

Foglio 4  
 Mappale 802  
 Sub. 5  
 Categoria C/2  
 Classe 5  
 Consistenza vani 108 mq.  
 Rendita Euro 217,53

Si allegano visure storiche aggiornate e planimetrie catastali **(ALLEGATO 2)**

**INTESTAZIONE CATASTALE:**

C.F. n. CF ..... 21.1963  
 Proprietario per 1/2

C.F. n. FGNI ..... 6.12.1932  
 Proprietario per 1/4

C.F. n. FGNI ..... 11  
 Proprietaria per 1/4

**2) - ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO: QUOTA PIGNORATA 1/2**

"Indichi il C.T.U. quali siano gli estremi dell'Atto di Pignoramento con indicazione dei beni colpiti e specifichi se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto)":

**ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - PROCEDURA R.G. 3068/2012**

- RICHIESTO da: UNICREDIT SPA, rappresentato e difeso dall'avv. Roberto BELLONI, con studio in Milano - Piazzetta Guastalla n.10;

- A CARICO di: ..... **Quantità 500/1000**
- Quota colpita dal Pignoramento 500/1000 a carico di CARSENZUOLA Luciana
- Comproprietari: / ..... **proprietari quota 500/1000**



**IMMOBILI PIGNORATI:** APPARTAMENTO e pertinenze in SEDRIANO - Milano - Via MAZZINI n. 55 - Foglio 4 - Mappale 3; Foglio 4 - Mappale 802 - Sub. 2 - 3 - 4 - 5 piani T-1-S/1.

**ESTREMI TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO:** Reg. Gen. 13703 - Reg. Part. 9596 del 12.09.2012  
 Ufficio Giudiziario - Repertorio n. 14284 del 13.07.2012

- **QUOTA COLPITA DAL PIGNORAMENTO:** 500/1000 - CARSENZUOLA Luciana

**3) - ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA:**

Con Atto Notaio dr. Sergio BUCCHINI del 26.09.1985 i sigg. FOSSATI Maria Santina - vedova GARAVAGLIA GARAVAGLIA Carla, GARAVAGLIA Atilde - vedova TREZZI e GARAVAGLIA Gianni vendevano a C. .... a la porzione immobiliare di vecchia costruzione con area cortilizia, di cui al Foglio 4 - Mappale 3 - piano T/St, di cui alla planimetria catastale del 01.04.1985, riferita ad immobile demolito ed erroneamente non soppressa al momento della realizzazione del nuovo fabbricato di cui al Foglio 4 - Mapp. 802 - Sub. 2 - 3 - 4 e 5 e relativa area cortilizia.

A miglior chiarimento la planimetria catastale del 1985 viene prodotta in copia, ma raffigura immobile demolito.

Con Concessione Edilizia n. 2017 - n. 15/89 del 25 maggio 1989 (ALLEGATO 5) è stata autorizzata la costruzione di VILLETTA BIFAMILIARE di Mappali 3 - 4 e 5 del Foglio 4.

Con Atto di Donazione Notaio Avv. Nicola CAPUTO di Milano - del 13.06.2000 i sigg. .... IOLA Car. .... ANI Rosa donano la quota di comproprietà pari a 3/4 del Foglio 4 - Mappale 5 - Via mazzini n. 55 - Piano T - A/S - Classe 2 - Van 3.5 - Rendita Lire 185.500.  
 Il Mappale 5 è stato demolito come risulta anche dalle annotazioni nella visita catastale che si allega a miglior chiarimento.

Gli atti di provenienza citati vengono allegati alla presente relazione (ALLEGATO 3).

**4) - ISPEZIONI CATASTALI ED IPOTECARIE:**

**ISPEZIONI CATASTALI**

La Villa bifamiliare oggetto di stima risulta identificata all' N.C.E.U. come segue:



**ISPEZIONI VENTENNALI IPOTECARIE PER SOGGETTO**  
(ALLEGATO n. 1)

**CARSENZUOLA Luciana - QUOTA 1/2**

**TRASCRIZIONI A FAVORE**

5990-8693/29.06.2000

TRASCRIZIONE A FAVORE  
Atto di donazione - soggetto donatario CARSENZUOLA Luciana

**TRASCRIZIONI CONTRO**

9596-13703/12.09.2012

TRASCRIZIONE CONTRO - Verbale di pignoramento immobiliare  
UNICREDIT SPA  
Immobili in Sedriano - Mi

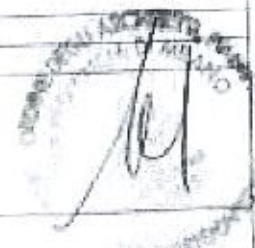
**ISCRIZIONI CONTRO**

3498-18025/18.08.2009

EQUITALIA ESATRI SPA  
Ipoteca legale  
Immobili in Sedriano - Mi - limitata al Sub. 4  
Equitalia Esatri SPA - Rep. 10430/68 del 07.08.2009

4072-17380/20.09.2010

TRIBUNALE DI MILANO  
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo  
Repertorio n. 70563 del 04.11.2009



**5) - DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:**

L'unità immobiliare di che trattasi è una villetta bifamiliare costituita da un appartamento al piano terreno, un appartamento al piano 1°, un box ed una cantina (adibita a taverna) al piano Seminterrato, con area cortilizia di pertinenza adibita a giardino.  
Il fabbricato, edificato nel 2000, è posto in zona centrale, nelle immediate vicinanze del Municipio, tra via Toscanini e via Fiume, non distante da via Papa Giovanni, via Vittorio Veneto e via Matteotti, in Comune di SEDRIANO - MI - Via MAZZINI n. 55 - situato a circa 25 km da Milano, tra Bareggio, Vittuone, Vanzago, Arluno e Cornaredo e facilmente raggiungibile con i mezzi di trasporto pubblico, nei pressi del raccordo dell'autostrada A4.

**6) - VERIFICHE CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE:**

In risposta a quanto indicato al punto n. 9 del quesito - presenza o meno di Certificazione energetica - la scrivente ha consultato l'archivio del Catasto Energetico e per l'unità immobiliare di che trattasi non è mai stata presentata.  
L'immobile è dotato di due caldaie che riscaldano rispettivamente 1 appartamento al piano primo e l'appartamento al piano Terreno e la cantina (adibita a taverna) al piano Seminterrato.  
Il box è privo di impianto di riscaldamento. (ALLEGATO 6)

In occasione del sopralluogo la scrivente ha rilevato tutte le caratteristiche e gli impianti esistenti necessari per la predisposizione dei Certificati che, per le caratteristiche e destinazione d'uso sono 3 (sub. 2 - 3 - 5). Per il sub. 4 non esiste certificazione in quanto destinato a box senza impianto di riscaldamento come previsto dalle vigenti normative.

**7) - DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE E SUPERFICI:**

L'unità immobiliare oggetto di stima è una villetta bifamiliare costituita da un appartamento al piano terreno, un appartamento al piano 1°, un box ed una cantina (adibita a taverna) al piano Seminterrato, con area cortilizia di pertinenza adibita a giardino.  
Gli APPARTAMENTI al piani Terreno e 1° (SUB. 2-3) hanno le stesse caratteristiche disposizione e sono costituiti da un ingresso, un soggiorno, una cucina, due disimpegno, un ripostiglio, tre camere e tre bagni.  
Al piano Seminterrato sono posti il BOX (SUB. 4) avente accesso da passo carraio posto accanto all'ingresso pedonale (Via Mazzini n. 55) ed è composto da un unico locale di mq. 46 circa e la CANTINA (adibita a taverna, costituita da due ampi locali, un disimpegno ed un bagno, con impianti acqua, luce e gas realizzati (SUB. 5), avente una superficie di mq. 110 circa.



Le unità immobiliari si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Si allega documentazione fotografica interna ed esterna.

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare è stata calcolata secondo due procedimenti:

- il primo sulla scorta della planimetria catastale in scala 1:100, tenendo conto dei muri perimetrali per intero e della metà di quelli di confine.
- il secondo mediante misurazioni eseguite sul posto.

Il primo procedimento è stato utilizzato per la determinazione della superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare; il secondo quale criterio di riscontro.

### CALCOLO DELLE SUPERFICI:

#### APPARTAMENTO SUB. 2 - Piano terra

APPARTAMENTO			Mq. 170.00
BALCONI	Mq. 40.00	coeff. 0.25%	Mq. 10.00
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>			<b>Mq. 180.00</b>

#### APPARTAMENTO SUB. 3 - Piano primo

APPARTAMENTO			Mq. 170.00
BALCONI	Mq. 40.00	coeff. 0.25%	Mq. 10.00
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>			<b>Mq. 180.00</b>

#### BOX SUB. 4 - Piano seminterrato

BOX			Mq. 46.00
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>			<b>Mq. 46.00</b>

#### CANTINA (adibita a taverna) SUB. 5 - Piano seminterrato

CANTINA			Mq. 110.00
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>			<b>Mq. 110.00</b>



Le porzioni comuni alle varie unità (scala interna, patio ingresso ed area esterna - avente una superficie complessiva di mq. 780 circa, compresa l'area ove è stata edificata la villa e la rampa carrabile, sono state considerate nella valutazione dei singoli subalterni.

### B) - CARATTERISTICHE E FINITURE DELLE UNITA' IMMOBILIARI:

Le unità immobiliari si presenta in buone condizioni di manutenzione ed hanno pavimenti in granito (porzioni comuni), ceramica e parquet (locali soggiorno, cucina e camere).  
 I bagni hanno rivestimenti e pavimenti in ceramica ed sono dotati di sanitari e rubinetterie di tipo comune.  
 Gli intonaci sono realizzati al civile e le pareti tinteggiate di colore chiaro.  
 Le finiture interne risultano essere di tipo economico.  
 I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri e persiane in legno.  
 Le porte interne in legno e la porta d'ingresso alla villa blindata.  
 L'impianto elettrico è funzionante; l'impianto idrico-sanitario esistente.  
 L'impianto di riscaldamento è costituito da due caldaie che riscaldano rispettivamente un appartamento al piano 1° ed un appartamento e cantina (taverna) al piano terreno e seminterrato. Il box è privo di impianto di riscaldamento.  
 L'acqua calda sanitaria viene prodotta dalle caldaie combinate - riscaldamento/acqua calda (Immergas), entrambe installate al piano seminterrato (SUB. 5).  
 Le unità immobiliari oggetto di stima sono ben illuminate e dotate di esposizione su tutti i lati e ottimo riscontro d'aria.

**9) - UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA:**

La VILLA BIFAMILIARE, sita in Comune di SEDRIANO - Via MAZZINI n. 55 - piani Terreno/1<sup>o</sup>/S1, risulta ubicata in zona centrale, in prossimità del Municipio e di nodi di scambio della rete di trasporto pubblico e privato; il tessuto urbanistico è prevalentemente di tipo residenziale con una discreta presenza di commerciale.

La zona, abbastanza urbanizzata, costituita da un'edilizia mista, sia di vecchia che recente costruzione, attualmente in fase di espansione e riqualificazione, è abbastanza richiesta sul mercato immobiliare che risulta essere dinamico, in presenza di una richiesta ed un'offerta bilanciate.

Nelle vicinanze i mezzi di trasporto pubblico rendono particolarmente agevole il collegamento con Milano ed i comuni limitrofi.

L'immobile in questione è stato realizzato prima nel 2000 e non è assoggettabile ai vincoli ambientali di cui alla Legge n. 1457/1939.

Si allega documentazione edilizia relativa alla Concessione Edilizia n. n. 2017 - n. 15/89 del 25 maggio 1989 (ALLEGATO 5).

**MACROLOCALIZZAZIONE (ALLEGATO 6)**



**MICROLOCALIZZAZIONE (ALLEGATO n. 6)**





**10) - COERENZE - A CORPO:**

Le coerenze dell'unità immobiliare oggetto di stima sono state riportate a corpo, verificate sul luogo, salvo errori e come meglio in fatto e si riferiscono alla costruzione:

Confini in contorno in senso orario

**COERENZE A CORPO DELLA VILLA BIFAMILIARE DELL'AREA ESTERNA:**

Nord: Via Mazzini - Est: Mappale 6 - Mappale 7 - Sud: Mappale 668 - Mappale 373 - Ovest: Mappale 372.

**11) - VALUTAZIONE PIU' PROBABILE DI MERCATO - A CORPO:**

Il criterio di stima è quello del valore di mercato ottenuto dai prezzi di trasferimento di proprietà similari o da parti liberamente cedenti ed altre liberamente acquirenti, entrambe a conoscenza delle caratteristiche delle unità immobiliari oggetto della compravendita e delle condizioni esistenti sul libero mercato. Applicando il sistema sintetico-comparativo, sulla scorta delle quotazioni correnti in zona e sull'effettiva possibilità di realizzo dell'immobile, si stima il più probabile valore di mercato tenendo sostanzialmente presenti i seguenti fattori: ubicazione, consistenza, età del fabbricato, qualità, posizione, costi di costruzione, discreto stato manutentivo, disposizione e suddivisione interna.

Per quanto sopra, i prezzi correnti in zona per unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche a quella di cui si tratta, dopo aver consultato la tabella della rivista "Il Consulente Immobiliare", Osservatorio OMI (C/mq. 1.600/2.000) ed altre documentazioni similari, nonché dopo le opportune ricerche di mercato presso Agenzie immobiliari, si possono sinteticamente stimare tra Euro 1.800,00/mq ed Euro 2.600,00/mq.

Nel caso in esame non si ritiene che vi siano delle condizioni particolari da influenzare il prezzo al di fuori di una fascia di valori come precedentemente stimato e, pertanto, all'unità immobiliare di che trattasi viene attribuito un prezzo medio prudenziale di Euro 2.000,00/mq., tenuto in particolare considerazione lo stato manutentivo e l'area a giardino di pertinenza.

**COMPARAZIONI CON IMMOBILI VENDUTI IN ZONA**

Villa di mq. 170 in via Tagliamento 84	Euro 300.000	valore E/mq 1.765
Villa di mq. 190 in via Tiziano 55	Euro 365.000	valore E/mq 1.920
Villa di mq. 175 in via Papa Giovanni 29	Euro 450.000	valore E/mq 2.570
Villa di mq. 165 in via Giotto	Euro 390.000	valore E/mq 2.350

APPARTAMENTO SUB. 2 mq. 180  
 APPARTAMENTO SUB. 3 mq. 180  
 BOX SUB. 4 mq. 46  
 CANTINA SUB. 5 mq. 110  
  
**TOTALE mq. 516**



Le porzioni comuni alle varie unità (scala interna, patio ingresso ed area esterna - avente una superficie complessiva di mq. 780 circa, compresa l'area ove è stata edificata la villa e la rampa carrabile, sono state considerate nella valutazione dei singoli subalterni e, per tal fatto, nonché per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non è stata considerata una percentuale di riduzione della cantina adibita a taverna.

Mq. 516 x € 2.000,00/mq = € 1.032.000  
 in cifra tonda € 1.000.000 - un milione



VALORE dell'immobile LIBERO	€	1.000.000
VALORE dell'immobile OCCUPATO	€	800.000

**QUOTA PIGNORATA 1/2**

VALORE della QUOTA di 1/2 - LIBERO	€	500.000
VALORE della QUOTA di 1/2 - OCCUPATO	€	400.000

Nella valutazione della quota pignorata, per le caratteristiche del bene, non è stato calcolato alcun coefficiente di riduzione.

**STATO OCCUPATIVO:**

La villa bifamiliare al momento del sopralluogo era abitata dall'Esecutata, dalla propria famiglia e dai comproprietari.

**DIVISIBILITA' DEL BENE:**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estinseche della villa bifamiliare l'immobile potrebbe risultare facilmente suddivisibile in quanto già suddiviso in più subalterni.

Prendendo in esame una possibile suddivisione si dovrà tenere conto che:

- entrambe le caldaie che riscaldano gli appartamenti (ed una anche la cantina) sono situate al piano seminterrato nel Sub. 5;
- Il box (Sub. 4) essendo doppio potrebbe essere frazionato
- Il patio d'ingresso e l'area cortilizia dovrebbe rimanere in comune alle unità
- Il frazionamento dovrebbe essere anche sottoposto all'approvazione e fattibilità da parte del Comune
- La spesa complessiva da prevedere nel caso di eventuale frazionamento viene sinteticamente preventivata in € 3.000/5.000 per spese tecniche e contrattuali, nonché € 5.000/7.000 per opere edilizie e impiantistiche (modifiche all'impianto di riscaldamento)

**12) - REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE:**

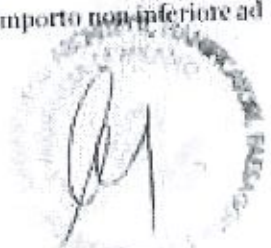
L'unità immobiliare oggetto di stima è stata realizzata nel 2000, come risulta dall'allegata Concessione Edilizia.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto; unica difformità l'utilizzo del piano seminterrato in taverna anziché cantina.

La trasformazione al pristino stato (eliminazione impianto gas) comporterebbe una spesa di € 1.000 circa. L'opera non risulta sanabile.

**13) - COSTI PREVISTI PER LA CANCELLAZIONE DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI:**

PIGNORAMENTO: L'imposta ipotecaria viene 168	Codice 649 T € 168,00	Imposta ipotecaria
	calcolata sullo 0,50% del valore e,	comunque, per importo non inferiore ad €
ISCRIZIONI:	Codice 456 T € 59,00	Imposta di bollo
	Codice 778 T € 35,00	Tasse ipotecarie
	Codice 778 T € 35,00	Tassa ipotecaria





**14) OSSERVAZIONI AI DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO:**

In merito ai dati catastali delle singole unità immobiliari indicati nell'Atto di Pignoramento, esperite le opportune ricerche - anche storiche - sia in Comune che in Catasto, il CTU espone sinteticamente quanto segue:

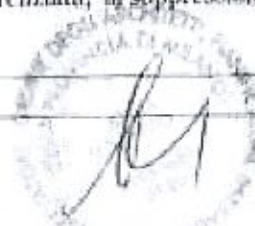
I mappali 3 - 4 - 5 indicati nella Concessione Edilizia del 2000 (ALLEGATO 5) e di cui al Tipo Mappale n. 66938 del 06.09.2000 (ALLEGATO 2/C) sono state soppresse per costituire il Mappale 802.

Al Catasto Fabbricati i Mappali 4 e 5 sono stati soppressi.

Non è stato soppresso, invece, per errore, il Mappale 3 - che nella realtà è stato demolito - e che risulta ancora attivo nella banca dati del Catasto se si effettuano le ricerche catastali (ALLEGATO 2/B).

A seguito di tale errore (non è stata presentata in Catasto la richiesta di soppressione del Mappale 3) l'Atto di Pignoramento riporta anche il Foglio 4 - Mappale 3 che non esiste più in quanto divenuto Mappale 802.

Sarà, pertanto, necessario richiedere al Catasto, mediante opportuna istanza coerenzata, la soppressione dell'unità di cui al Foglio 4 - Mappale 3 - duplicata.

**15) - CONCLUSIONI E SCHEDA IDENTIFICATIVA:****SCHEDA RIASSUNTIVA**

Trattasi di una villetta bifamiliare costituita da un appartamento al piano terreno, un appartamento al piano 1°, un box ed una cantina (adibita a taverna) al piano Seminterrato, con area cortilizia di pertinenza adibita a giardino.

Gli APPARTAMENTI ai piani Terreno e 1° (SUB. 2-3) hanno le stesse caratteristiche disposizione e sono costituiti da un ingresso, un soggiorno, una cucina, due disimpegni, un ripostiglio, tre camere e tre bagni. Al piano Seminterrato sono posti il BOX (SUB. 4) avente accesso da passo carraio posto accanto all'ingresso pedonale (Via Mazzini n. 55) ed è composto da un unico locale di mq. 46 circa e la CANTINA (adibita a taverna, costituita da due ampi locali, un disimpegno ed un bagno, con impianti acqua, luce e gas realizzati (SUB. 5), avente una superficie di mq. 110 circa.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**APPARTAMENTO** sito in SEDRIANO - Via Mazzini n. 55 - Piano T:

Foglio 4 - Mapp. 802 - Sub. 2 - Categoria A/7 - Classe 3 - Consistenza vani 8,5 - Rendita C 812,13

**APPARTAMENTO** sito in SEDRIANO - Via Mazzini n. 55 - Piano 1:

Foglio 4 - Mapp. 802 - Sub. 3 - Categoria A/7 - Classe 3 - Consistenza vani 8,5 - Rendita C 812,13

**BOX** sito in SEDRIANO - Via Mazzini n. 55 - Piano S1:

Foglio 4 - Mapp. 802 - Sub. 4 - Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza mq. 46 - Rendita C 118,78

**CANTINA (adibita a taverna)** sito in SEDRIANO - Via Mazzini n. 55 - Piano S1:

Foglio 4 - Mapp. 802 - Sub. 5 - Categoria C/2 - Classe 5 - Consistenza mq. 110 - Rendita C 217,53

**COERENZE A CORPO**, da Nord in senso orario, come da documentazione catastale, comunale e verificate sul posto:

Nord: Via Mazzini - Est: Mappale 6 - Mappale 7 - Sud: Mappale 668 - Mappale 373 - Ovest: Mappale 372

Salvo errori e come meglio in fatto.

Tenuto conto della consistenza, dell'ubicazione centrale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della Villa bifamiliare, edificata nel 2000, nonché del buono stato manutentivo, la porzione immobiliare di che trattasi, esperite le opportune indagini di mercato, nonché consultate le riviste di settore, all'attualità, si stima in di € 1.000.000,00 (Un milione) considerata libera da persone e cose (abitata dall'Esercitata e dai comproprietari).

**QUOTA PIGNORATA** 1/2 - Valore quota C 500.000 (cinquecentomila).



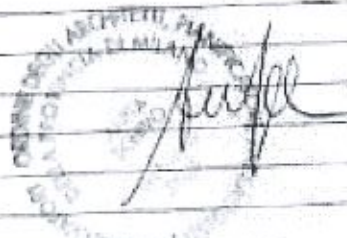
Il sopralluogo è stato eseguito alla presenza della sig.ra ( ) nonché dei sigg.ri ( )  
che ne hanno autorizzato l'accesso.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni alle quali la sottoscritta è pervenuta con la serena coscienza di aver adempiuto all'incarico affidatole e rimane a disposizione dell'ill.mo Sig. Giudice per eventuali chiarimenti.

La presente relazione viene inviata telematicamente e depositata in copia cartacea presso la Cancelleria del Tribunale, nonché inviata via mail al legale del Creditore procedente ed all'Esecutata tramite posta ordinaria.

Dott. Arch. Anita SCHIVO

Milano, il 12 gennaio 2014



ALLEGATI

1. Ricerche ipotecarie aggiornate
2. Ricerche catastali aggiornate planimetria catastale
3. Copia del titolo di provenienza
4. Copia raccomandate a/r inviate ai Legali dei Creditori ed all' Esecutato
5. Documentazione Edilizia - Licenza costruzione
6. N° 3 Certificazioni Energetiche - ACE - Subalterni 2 - 3 - 5
7. Carta topografica della zona - Microlocalizzazione e macrolocalizzazione
8. Documentazione fotografica esterna ed interna
9. Scheda riassuntiva

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VIA MAZZINI 55 - VILLA BIFAMILIARE



AREA ESTERNA





# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VIA MAZZINI 55 - VILLA BIFAMILIARE



AREA ESTERNA





ACCESSO VIA MAZZINI 55 - ZONA CIRCOSTANTE



ACCESSO VIA MAZZINI 55 - ZONA CIRCOSTANTE







**PATIO PIANO TERRENO - PERTINENZA SUB. 2**



**AREA ESTERNA e VISTA SU VIA MAZZINI**





UNITA' SUB. 2 - PIANO TERRENO - SOGGIORNO



UNITA' SUB. 2 - PIANO TERRENO - CUCINA





UNITA' SUB. 2 - PIANO TERRENO - CAMERA



UNITA' SUB. 2 - PIANO TERRENO - BAGNO

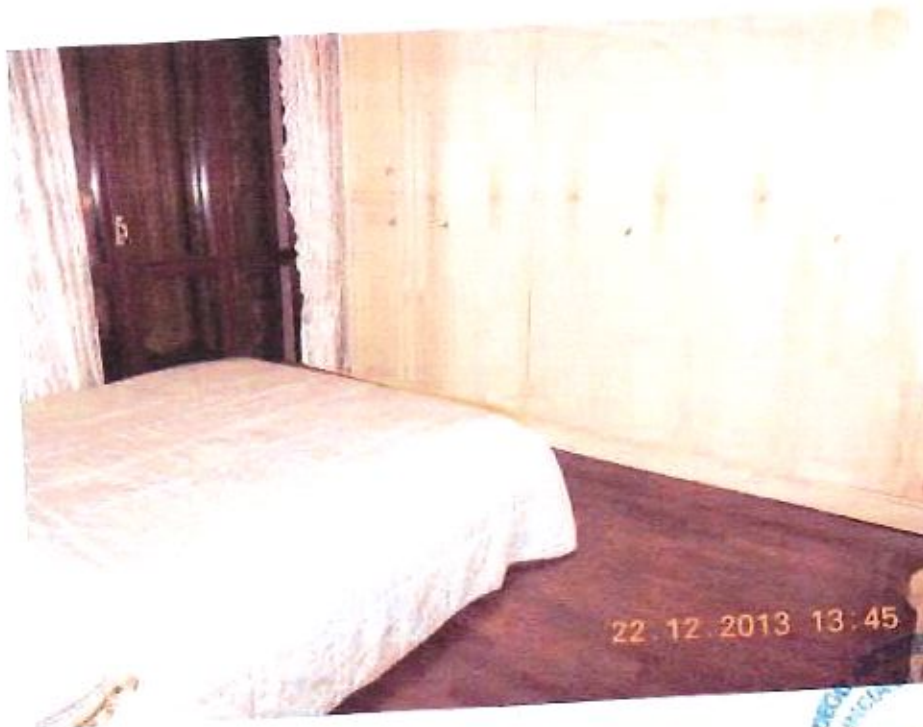


Stampa circolare con firma e testo: ORDINE DEGLI INGEGNERI E ARCHITETTI P.R.G. MILANO





**UNITA' SUB. 2 - PIANO TERRENO - CAMERA**



**UNITA' SUB. 3 - PIANO PRIMO - SOGGIORNO**



Arch. Anita SCHIVO - Via Felice Casati 1/A - 20124 MILANO - tel. 338/71.89.992 - anitaschivo@yahoo.it





UNITA' SUB. 3 - PIANO PRIMO - SOGGIORNO



UNITA' SUB. 3 - PIANO PRIMO - CAMERA





UNITA' SUB. 3 - PIANO PRIMO - CUCINA



VANO SCALA COMUNE AI SUBALTERNI



Arch. Anita SCHIVO - Via Felice Casati 1/A - 20124 MILANO - tel. 338/71.89.992 - anitaschivo@yahoo.it





UNITA' SUB. 5 - PIANO SEMINTERRATO - CANTINA (TAVERNA)



UNITA' SUB. 5 - PIANO SEMINTERRATO - CANTINA (TAVERNA)





UNITA' SUB. 5 - PIANO SEMINTERRATO - CANTINA (TAVERNA)



UNITA' SUB. 4 - PIANO SEMINTERRATO - BOX

