
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Espropriazione immobiliare post L.80
N° Gen. Rep. 3031/2012

creditore procedente

XXXXXXXXXX

creditori intervenuti

XXXXXXXXXX

+

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX

Giudice: Dott.ssa Francesca Bisegna

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Maurizio Angeloni

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Pesaro Urbino al n. 358

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 12022

C.F. NGLMR267M07F589X – P.IVA N. 01471460418

con studio in Monte Parzio (PU) – Via G. Matteotti .n.28

Cellulare: 3397023703

e-mail: arch.angeloni@gmail.com

RIEPILOGO

LOTTO 1 - Dati catastali dell'immobile:

- in Comune di Cerro Maggiore (MI), Via Giuseppe Garibaldi n° 60
Foglio 6, Mapp. 156, Sub. 2, Cat C/1, classe 4,
consistenza 40 mq, superficie catastale tot. 49 mq, piano T, rendita € 704,45

Proprietà:

- xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx (MI), il 13/10/1959
C.F. xxxxxxxx, proprietà per 1/1

Occupazione dell'immobile:

- L'immobile risulta non occupato

Valore dell'immobile:

- valutazione locale commerciale al piano terra,
in Via Giuseppe Garibaldi n° 60, Cerro Maggiore (MI),
considerato libero, EURO 44.640,00
con adeguamenti e correzioni, valore base d'asta EURO 42.408,00

considerato occupato, EURO 31.248,00
con adeguamenti e correzioni, valore base d'asta EURO 29.685,60

LOTTO 2 - Dati catastali dell'immobile:

- in Comune di Cerro Maggiore (MI), Via Giuseppe Garibaldi n° 60
Foglio 6, Mapp. 156, Sub. 3, Cat A/3, classe 2,
consistenza 5 vani, superficie catastale tot. 71 mq, totale escluse aree scoperte mq 68
piano T, rendita € 296,96

Proprietà:

- xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx (MI), il 13/10/1959
C.F. xxxxxxxx, proprietà per 1/1

Occupazione dell'immobile:

- L'immobile risulta occupato dal Sig. xxxxxxxx

Valore dell'immobile:

- valutazione appartamento al piano terra,
in Via Giuseppe Garibaldi n° 60, Cerro Maggiore (MI),
considerato libero, EURO 80.845,00
con adeguamenti e correzioni, valore base d'asta EURO 76.802,75

considerato occupato, EURO 56.591,50
con adeguamenti e correzioni, valore base d'asta EURO 53.761,92

LOTTO 3 - Dati catastali dell'immobile:

- in Comune di Cerro Maggiore (MI), Via Giuseppe Garibaldi n° 60
- Foglio 6, Mapp. 156, Sub. 6, Cat C/6, classe 2, consistenza 52 mq, superficie catastale tot. 52 mq, piano S1, rendita € 96,68
- Foglio 6, Mapp. 156, Sub. 701, Cat C/2, classe 1, consistenza 4 mq, superficie catastale tot. 3 mq, piano T-S1, rendita € 4,13 graffato al mapp. 662,

Proprietà:

- xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx (MI), il 13/10/1959
- C.F.xxxxxxx, proprietà per 1/1

Occupazione dell'immobile:

- L'immobile risulta occupato dal Sig. xxxxxxx

Valore dell'immobile:

- valutazione autorimessa + deposito + mapp. 662, piano S1, in Via Giuseppe Garibaldi n° 60, Cerro Maggiore (MI), considerato libero, EURO 58.880,00
- con adeguamenti e correzioni, valore base d'asta EURO 55.936,00

- considerato occupato, EURO 41.216,00
- con adeguamenti e correzioni, valore base d'asta EURO 39.155,20

Dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano attualmente registrati contratti di locazione o di comodato stipulati dalla proprietà sugli immobili oggetto di relazione

SOMMARIO

SOMMARIO	4
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
DESCRIZIONE SOMMARIA	6
STATO DI POSSESSO	7
VINCOLI E ONERI GIURIDICI	7
Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Attuali proprietari	
Precedenti proprietari (nel ventennio)	
PRATICHE EDILIZIE	10
DESCRIZIONE IMMOBILE	10
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	16
Criterio di stima	
Fonti di informazioni	
Valutazioni	
Spese che l'acquirente dovrà sostenere	
Prezzo base d'asta del lotto 001	
ALLEGATI	19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Bene immobile sito in Cerro Maggiore (MI)
Via Giuseppe Garibaldi n° 60
Lotto 001

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale, sito in Cerro Maggiore, Via Giuseppe Garibaldi n° 60 al piano terra composto da unico locale con una superficie lorda di circa mq 49,2.

Identificato in Catasto - Comune di Cerro Maggiore (MI), come segue

Intestazione:

- xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx (MI), il 13/10/1959
C.F. xxxxxxxx, proprietà per 1/1

Descrizione:

Foglio 6, Mapp. 156, Sub. 2, Cat C/1, classe 4,
consistenza 40 mq, superficie catastale tot. 49 mq, piano T, rendita € 704,45

Coerenze del negozio, da nord in senso orario:

Nord: vano scala comune.
Est: parcheggio su via G. Garibaldi.
Sud: via G. Garibaldi.
Ovest: cortile comune.

Bene immobile sito in Cerro Maggiore (MI)
Via Giuseppe Garibaldi n° 60
Lotto 002

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento, sito in Cerro Maggiore, Via Giuseppe Garibaldi n° 60 al piano terra composto da:
soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere, balcone.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa mq 77,0.

Identificato in Catasto - Comune di Cerro Maggiore (MI), come segue

Intestazione:

- xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx (MI), il 13/10/1959
C.F. xxxxxxxx, proprietà per 1/1

Descrizione:

Foglio 6, Mapp. 156, Sub. 3, Cat A/3, classe 2,
consistenza 5 vani, superficie catastale tot. 71 mq, totale escluse aree scoperte mq 68
piano T, rendita € 296,96

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

Nord: scoperto di proprietà.
Est: parcheggio su via G. Garibaldi.
Sud: via G. Garibaldi.
Ovest: cortile comune.

note:

- L'immobile relativo al lotto 2, catastalmente identificato al piano terra, in realtà si trova al piano rialzato.

Bene immobile sito in Cerro Maggiore (MI)
Via Giuseppe Garibaldi n° 60
Lotto 003

- C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile, sito in Cerro Maggiore, Via Giuseppe Garibaldi n° 60 al piano S1 composto da rimessa, locale deposito, giardino di proprietà.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa mq 150,7 di cui 83 di giardino privato.

Identificato in Catasto - Comune di Cerro Maggiore (MI), come segue

Intestazione:

- xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx (MI), il 13/10/1959
C.F. xxxxxxxx, proprietà per 1/1

Descrizione:

Foglio 6, Mapp. 156, Sub. 6, Cat C/6, classe 2,
consistenza 52 mq, superficie catastale tot. 52 mq, piano S1, rendita € 96,68
Foglio 6, Mapp. 156, Sub. 701, Cat C/2, classe 1,
consistenza 4 mq, superficie catastale tot. 3 mq, piano T-S1, rendita € 4,13
graffato al mapp. 662,

Coerenze della rimessa, da nord in senso orario:

Nord: deposito, giardino di proprietà.
Est: parcheggio su via G. Garibaldi.
Sud: vano scala comune.
Ovest: cortile comune.

Coerenze del deposito, da nord in senso orario:

Nord: giardino di proprietà.
Est: scoperto di proprietà.
Sud: rimessa.
Ovest: cortile comune.

Coerenze del giardino, da nord in senso orario:

Nord: altra proprietà proprietà.
Est: altra proprietà proprietà.
Sud: deposito e rimessa.
Ovest: cortile comune.

note:

- il giardino del lotto 3, è in parte occupata dalla rampa carrabile di accesso alla rimessa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Il Comune di Cerro Maggiore, è situato al confine nord della provincia di Milano, a circa 20 km dal capoluogo.
Compreso tra i territori di Nerviano, Parabiago, San Vittore Olona, Legnano, Rescaldina e Origgio, quest'ultimo della provincia di Varese, è ben collegato al territorio grazie alla presenza dell'autostrada dei Laghi, delle SS33 del Sempione e SS527 Bustese.
L'immobile sorge in una zona centrale, appena esterna al nucleo storico

La tipologia edilizia prevalente in zona è data da edifici residenziali mono o bifamiliari o comunque da palazzine formate da poche unità abitative.

Servizi offerti dalla zona:

Istituto comprensivo che raggruppa scuole d'infanzia, primarie e secondarie.
Scuole materne elementari e medie pubbliche e private, attività commerciali di vario genere, sportelli bancari, poste.

Caratteristiche zone limitrofe:

Il territorio circostante è quasi totalmente urbanizzato con aree agricole di risulta al confine tra i vari territori comunali.

Collegamenti pubblici:

I collegamenti tra Cerro Maggiore e il territorio circostante con trasporto pubblico è effettuato mediante autocorse suburbane svolte da MOVIBUS.

Nei comuni limitrofi di Rescaldina e Legnano, le stazioni sono servite rispettivamente l'una dai treni regionali in servizio sulla tratta Milano-Saronno-Novara e da alcune corse del "Malpensa Express", l'altra da treni regionali e suburbani gestiti da Trenord.

3. STATO DI POSSESSO:

- Dell'immobile risultano occupati dal Sig. xxxxxxxx gli immobili relativi al lotto 2 e 3 mentre è vuoto il locale commerciale, lotto 1.

Dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano attualmente registrati contratti di locazione o di comodato stipulati dalla proprietà.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 - Domande giudiziali, sequestri e altre trascrizioni: nessuna

4.1.2 - Atti di asservimento urbanistici, limiti di edificabilità, diritti di prelazione: nessuno

4.1.3 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: nessuno

4.1.4 - Altre limitazioni d'uso: "servitù di passo pedonale e carraio e di posa di servizi nel sottosuolo(gas, Enel, Telecom, acqua, ecc.) servitù gravanti su parte dell'area nuda al mappale 156, nonché su parte del mappale 157, a favore dei mappali 155, 644, 645, 643, 642, 507, 508, 437" come da atto di compravendita.

4.1.5 - Cause in corso: nessuna informazione reperibile.

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

4.2.1 - Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario
contro xxxxxxxx, per la quota di 1/1
debitore non datore di ipoteca xxxxxxxx
a favore di xxxxxxxx

Atto notarile pubblico in data 22/06/2005, repertorio n° 60151/7874
Trascrizione a Milano 2, presso la conservatoria dei RR.II. in data 30/06/2005,
registro generale n° 97213
registro particolare n° 24587
riferito limitatamente a quota 1/1

4.2.2 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
contro xxxxxxxx, per la quota di 1/1

a favore di xxxxxxxx

Atto giudiziario in data 09/02/2012, repertorio n° 5862/2012

Trascrizione a Milano 2, presso la conservatoria dei RR.II. in data 29/02/2012,

registro generale n° 21238

registro particolare n° 3334

riferito limitatamente a quota 1/1

4.2.3 - Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare

contro xxxxxxxx, per la quota di 1/1

a favore di xxxxxxxx

Atto di pignoramento in data 16/03/2015, repertorio n° 10592

Trascrizione a Milano 2, presso la conservatoria dei RR.II. in data 09/08/2012,

registro generale n° 94693

registro particolare n° 64821

riferito limitatamente a quota 1/1

note:

- le iscrizioni e le trascrizioni riportate sono comuni a tutti gli immobili dei lotti 1, 2 e 3.

- Per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, gravanti sugli immobili pignorati, premesso:

- che la Conservatoria dei RR.II. non rilascia alcuna certificazione in merito;
- che lo scrivente non risulta abilitato per una precisa valutazione degli stessi, a fronte delle molteplici normative che disciplinano la materia;

si è appreso dalla Conservatoria dei RR.II. che,

- la cancellazione di ogni singolo pignoramento, comporta un costo pari a € 262,00 per tasse ipotecarie, imposte e bollo;
- la cancellazione di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo pari a € 35,00 per tasse ipotecarie;
- la cancellazione di ogni ipoteca giudiziale, comporta un costo pari a € 94,00 per tasse ipotecarie e bollo, oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso;

resta comunque inteso, che ogni formalità, potrebbe avere specificità tali, da modificare gli importi suddetti, rendendoli difficilmente preventivabili.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 - Conformità urbanistico-edilizia:

costruzione iniziata prima del 1° settembre 1967.

Come da dichiarazione riportata nell'atto di compravendita, " dalla data di ultimazione non è intervenuta alcuna opera per la quale dovesse essere richiesta licenza edilizia o concessione ad edificare o concessione in sanatoria e che non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori contemplati dall'articolo 41 della citata legge 47/1985".

Gli immobili si trovano in zona residenziale B1 del P.G.T. (B2 nel P.R.G.).

4.3.2 - Conformità catastale:

Per tutti gli immobili c'è corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie Catastali.

note:

- dalla richiesta di accesso agli atti, presentata presso il comune di Cerro Maggiore, l'unico documento ritrovato riguarda la richiesta di parere sanitario per il rilascio di autorizzazione per l'attività che si svolgeva nell'immobile a destinazione commerciale, sub. 2, in relazione identificato come lotto 1.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Oneri di natura condominiale:

- trattasi di unità immobiliare senza gestione condominiale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

xxxxxxx, per la quota di 1/1
proprietario dal 30/05/2015 ad oggi in forza di atto giudiziario del tribunale di Busto Arsizio (sentenza dichiarativa della qualità di erede), repertorio n° 903
trascritto a Milano 2, presso la conservatoria dei RR.II. in data 27/01/2016
registro generale n° 6829, registro particolare n° 4197

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

LOTTO 1 e 2

- xxxxxxx per la quota di ½ + xxxxxxx per la quota di ½
proprietari dal 24/03/2007 al 30/05/2015 in forza di atto amministrativo, ufficio del
registro di Legnano (MI),
trascritto a Milano 2, presso la conservatoria dei RR.II. in data 25/06/2009
registro generale n° 77947, registro particolare n° 46634

- xxxxxxx per la quota di 1/1
proprietaria dal 22/11/1995 al 24/03/2007 in forza di scrittura privata del 22/11/1995

LOTTO 3 (mapp. 156 sub 6)

- xxxxxxx per la quota di ½ + xxxxxxx per la quota di ½
proprietari dal 24/03/2007 al 30/05/2015 in forza di atto amministrativo, ufficio del
registro di Legnano (MI),
trascritto a Milano 2, presso la conservatoria dei RR.II. in data 25/06/2009
registro generale n° 77947, registro particolare n° 46634

- xxxxxxx per la quota di ½
xxxxxxx per la quota di ½
proprietari dal 12/12/1996 al 24/03/2007 in forza di scrittura privata del 12/12/1996

- xxxxxxx per la quota di ½
xxxxxxx per la quota di ½
proprietari dal 22/11/1995 al 12/12/1996 in forza di scrittura privata del 22/11/1995

LOTTO 3 (mapp. 156 sub 701 + mapp. 662)

- xxxxxxx per la quota di ½ + xxxxxxx per la quota di ½
proprietari dal 24/03/2007 al 30/05/2015 in forza di atto amministrativo, ufficio del
registro di Legnano (MI),
trascritto a Milano 2, presso la conservatoria dei RR.II. in data 25/06/2009
registro generale n° 77947, registro particolare n° 46634

- xxxxxxx per la quota di 1/1
proprietaria dal 12/12/1996 al 24/03/2007 in forza di scrittura privata del 12/12/1996

- xxxxxxx per la quota di ½
proprietaria dal 12/12/1996 al 12/12/1996 in forza di scrittura privata del 12/12/1996

- xxxxxxx per la quota di ½ + xxxxxxx per la quota di ½
proprietari dal 16/10/1996 al 12/12/1996

note:

- nella visura storica relativa al mapp. 6 c'è probabilmente un errore in una data riguardante l'intestazione
xxxxxxx.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione iniziata prima del 1° settembre 1967

Approvazione di frazionamento rilasciata dall'ufficio tecnico erariale di Milano in data 16 settembre 1996 n° 29639, che ha generato il mappale 662

Attestazione da parte del Sindaco che gli immobili distinti coi mappali 156 - 157 - 662 - 663 del foglio 6 , sono classificati, secondo il Piano Regolatore Generale, in zona residenziale esistente e di completamento B2.

note:

- dalla richiesta di accesso agli atti, presentata presso il comune di Cerro Maggiore, l'unico documento ritrovato riguarda la richiesta di parere sanitario per il rilascio di autorizzazione per l'attività che si svolgeva nell'immobile a destinazione commerciale, sub. 2, in relazione identificato come lotto 1.

- Frazionamento e attestazione zona residenziale, sono contenuti nell'atto di compravendita.

Descrizione locale commerciale di cui al punto A, lotto 1

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale, sito in Cerro Maggiore, Via Giuseppe Garibaldi n° 60 al piano terra composto da unico locale con una superficie lorda di circa mq 49,2.

L'unità immobiliare è parte di una palazzina di 3 piani di cui 2 fuori terra.

La palazzina ha struttura in muratura portante e solai interpiano in latero-cemento ed ha un cortile comune con ingresso carrabile e pedonale su Via Giuseppe Garibaldi.

La finitura esterna delle murature è a intonaco tinteggiato con alcuni setti murari rivestiti con listelli orizzontali in pietra, il tetto a padiglione ha manto di copertura in elementi in laterizio, le scale esterne di accesso al piano primo hanno gradini in pietra. L'intero immobile si presenta in uno stato manutentivo buono sia nelle parti esterne che nelle parti interne.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa mq 49,2 e ad essa si accede sia direttamente dalla via Garibaldi, sia entrando dal giardino nell'ingresso al vano scala comune della palazzina.

L'ingresso sulla via ha porta in metallo con cler esterna in ferro.

Il riscaldamento è centralizzato e nel locale sono installati radiatori in ghisa.

Per ciò che riguarda l'impianto elettrico sotto traccia, almeno la parte relativa all'illuminazione non è funzionante.

Non sono stati reperiti documenti o certificazioni riguardanti l'impianto elettrico e l'impianto gas e non esiste certificazione energetica.

Identificato in Catasto - Comune di CERRO MAGGIORE (MI), come segue

Intestazione:

- xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx (MI), il 13/10/1959

C.F. xxxxxxxx, proprietà per 1/1

Descrizione:

Foglio 6, Mapp. 156, Sub. 2, Cat C/1, classe 4,

consistenza 40 mq, superficie catastale tot. 49 mq, piano T, rendita € 704,45

Coerenze del negozio, da nord in senso orario:

Nord: vano scala comune.

Est: parcheggio su via G. Garibaldi.

Sud: via G. Garibaldi.

Ovest: cortile comune.

note:

- L'unità immobiliare ha anche accessi diretti da Via G. Garibaldi ai numeri 58 e 56 (ingresso e vetrina).

Destinazione	Sup. Utile complessiva	Sup. Commerciale Complessiva	Coeff.	Sup. Commerciale Virtuale complessiva	Esposizione	Condizioni
Piano terra						
H 393						
Locale commerciale	39,4	49,2	0,75	35,8	Est,sud,ovest	Buone
Totale unità A	39,4	49,2		35,8		
+ 4% comproprietà parti comuni				1,4		
Totale				37,2		

Caratteristiche descrittive dell'unità A, lotto 1, finiture interne e impianti

Destinazione locali	Finiture interne	Condizioni	Impianti
Locale commerciale	Pavimento in graniglia, pareti e soffitto tinteggiati, porta di ingresso e vetrine in vetro con telaio in metallo, cler esterna in ferro, cassonetti in legno	Sufficiente	Elettrico sotto traccia, radiatori a parete in ghisa, punto luce a soffitto.

Origine: Dati rilevati in sede di sopralluogo.

Descrizione appartamento di cui al punto B, lotto 2

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento, sito in Cerro Maggiore, Via Giuseppe Garibaldi n° 60 al piano terra composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere, balcone con una superficie lorda di circa mq 77,0.

L'unità immobiliare è parte di una palazzina di 3 piani di cui 2 fuori terra.

La palazzina ha struttura in muratura portante e solai interpiano in latero-cemento ed ha un cortile comune con ingresso carrabile e pedonale su Via Giuseppe Garibaldi.

La finitura esterna delle murature è a intonaco tinteggiato con alcuni setti murari rivestiti con listelli orizzontali in pietra, il tetto a padiglione ha manto di copertura in elementi in laterizio, le scale esterne di accesso al piano primo hanno gradini in pietra.

L'intero immobile si presenta in uno stato manutentivo buono sia nelle parti esterne che nelle parti interne.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa mq 70,0 e ad essa si accede entrando dal giardino nell'ingresso al vano scala comune della palazzina.

L'appartamento ha porta di ingresso in legno, infissi esterni in legno con vetro semplice, tapparelle in plastica e cassonetti in legno.

Il riscaldamento è centralizzato con radiatori in ghisa, mentre l'acqua calda sanitari è garantita da caldaia a gas installata nella cucina.

Impianto idrico ed elettrico sono sotto traccia, ma non sono stati reperiti documenti o certificazioni, non esiste certificazione energetica.

Nel soffitto della camera principale ci sono segni d'infiltrazioni provenienti dalla terrazza del piano superiore, di altra proprietà.

Identificato in Catasto - Comune di CERRO MAGGIORE (MI), come segue

Intestazione:

- xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx (MI), il 13/10/1959
C.F. xxxxxxxx, proprietà per 1/1

Descrizione:

Foglio 6, Mapp. 156, Sub. 3, Cat A/3, classe 2,
consistenza 5 vani, superficie catastale tot. 71 mq, totale escluse aree scoperte mq 68
piano T, rendita € 296,96

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

Nord: scoperto di proprietà.
Est: parcheggio su via G. Garibaldi.
Sud: via G. Garibaldi.
Ovest: cortile comune.

Destinazione	Sup. Utile complessiva	Sup. Commerciale Complessiva	Coeff.	Sup. Commerciale Virtuale complessiva	Esposizione	Condizioni
Piano terra						
H 345/325						
Soggiorno	14,9				Ovest	Discrete
Cucina	8,6				Nord ovest	Discrete
Disimpegno	1,6				Interna	Discrete
Bagno	2,8				Nord	Discrete
Camera 1	15,7				Est	Discrete
Camera 2	9,6				Nord ovest	Discrete
Totale coperto	53,2	67,1	0,97	65,1		
Balcone	9,9	9,9	0,25	2,5	Est	Discrete
Tot. unità A	63,1	77,0		67,6		
+ 4% comproprietà parti comuni				2,7		
Totale				70,3		

Caratteristiche descrittive dell'unità B, lotto 2, finiture interne e impianti

Destinazione locali	Finiture interne	Condizioni	Impianti
Soggiorno	Pavimento in graniglia, pareti e soffitto tinteggiati, porta di ingresso in legno, infissi in legno con vetri semplici, tapparella in plastica.	Discrete	Elettrico sotto traccia, impianto TV, radiatore in ghisa, punti luce a soffitto.

Cucina	Pavimento e rivestimento in ceramica, soffitto tinteggiato, infissi in legno con vetri semplici, tapparella in plastica, porte in legno.	Discrete	Elettrico e idrico sotto traccia, radiatore in ghisa, punto luce a soffitto, caldaia a gas.
Balcone	Pavimento in gres, ringhiera in ferro, tettoia in onduline in plastica.	Discrete	
Disimpegno	Pavimento in ceramica, pareti e soffitto tinteggiati.	Discrete	Elettrico sotto traccia, punto luce a soffitto.
Bagno	Pavimento e rivestimento in ceramica, soffitto tinteggiato, porta in legno, lavabo, wc, vasca.	Sufficienti	Elettrico e idrico sotto traccia, radiatore in ghisa, punto luce a soffitto.
Camera 1	Pavimento in ceramica, pareti e soffitto tinteggiati, porta di in legno, infissi in legno con vetri semplici, tapparella in plastica.	Discrete	Elettrico sotto traccia, radiatore in ghisa, punto luce a soffitto.
Camera 2	Pavimento in ceramica, pareti e soffitto tinteggiati, porta di in legno, infissi in legno con vetri semplici, tapparella in plastica.	Discrete	Elettrico sotto traccia, radiatori in ghisa, punto luce a soffitto.

Origine: Dati rilevati in sede di sopralluogo.

Descrizione locale rimessa-deposito di cui al punto C, lotto 3

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile, sito in Cerro Maggiore, Via Giuseppe Garibaldi n° 60 al piano S1 composto da rimessa, locale deposito, giardino di Proprietà con una superficie lorda di circa mq 150,7 di cui 83 di giardino privato.

L'unità immobiliare è parte di una palazzina di 3 piani di cui 2 fuori terra.

La palazzina ha struttura in muratura portante e solai interpiano in latero-cemento ed ha un cortile comune con ingresso carrabile e pedonale su Via Giuseppe Garibaldi.

La finitura esterna delle murature è a intonaco tinteggiato con alcuni setti murari rivestiti con listelli orizzontali in pietra, il tetto a padiglione ha manto di copertura in elementi in laterizio, le scale esterne di accesso al piano primo hanno gradini in pietra.

L'intero immobile si presenta in uno stato manutentivo buono sia nelle parti esterne che nelle parti interne.

In questo lotto la parte coperta che sviluppa una superficie lorda di circa mq 67,7 è composta da due unità immobiliari.

Una rimessa al piano interrato della palazzina, di mq 62,3, a cui si accede sia da scala comune che da giardino privato per mezzo di rampa carrabile (mapp.156 sub 6).

la seconda è un deposito a ridosso della rimessa, ricavato parte sotto il balcone

e parte nel sottoscala del balcone stesso, di mq 5,4, a cui si accede dal giardino privato.

Questo, attualmente adibito a w.c. con un piccolo ripostiglio nella parte sottoscala, secondo le normative attuali non ha i requisiti dimensionali per poter essere utilizzato come tale, ma dalla documentazione recuperata presso l'ufficio tecnico comunale, riguardante una richiesta di "parere sanitario ai fini del rilascio di autorizzazione per l'esercizio di parrucchiere per signora", datata 1975, risulta che l'ufficio sanitario abbia dichiarato, in merito ai servizi igienici, la presenza regolare di una "latrina di tipo W.C. con antilatrina, incorporata nel fabbricato".

La latrina, che dovrebbe corrispondere al mapp. 156 sub 701, prima legata al locale commerciale del lotto 1, e oggi graffata al mappale 662 a cui appartiene anche la rampa di accesso alla rimessa, è stata inserita per questa ragione, in questo lotto. L'altra unità immobiliare che compone il lotto è invece il giardino privato, di mq 83, compresa la rampa di accesso ai due locali precedentemente descritti.

Al giardino privato si accede dalla via G. Garibaldi attraverso lo scoperto comune.

La rimessa ha porta di ingresso in ferro e vetro e infissi in alluminio con doppi vetri.

Il locale deposito ha porta di ingresso in legno.

Nei due locali non c'è impianto di riscaldamento, nel locale rimessa esiste l'impianto idraulico con lavatoio e allaccio per lavatrice.

Identificato in Catasto - Comune di CERRO MAGGIORE (MI), come segue

Intestazione:

- xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx (MI), il 13/10/1959
C.F. xxxxxxxx, proprietà per 1/1

Descrizione:

Foglio 6, Mapp. 156, Sub. 6, Cat C/6, classe 2,
consistenza 52 mq, superficie catastale tot. 52 mq, piano S1, rendita € 96,68
Foglio 6, Mapp. 156, Sub. 701, Cat C/2, classe 1,
consistenza 4 mq, superficie catastale tot. 3 mq, piano T-S1, rendita € 4,13
graffato al mapp. 662,

Coerenze della rimessa, da nord in senso orario:

Nord: deposito, giardino di proprietà.

Est: parcheggio su via G. Garibaldi.

Sud: vano scala comune.

Ovest: cortile comune.

Coerenze del deposito, da nord in senso orario:

Nord: giardino di proprietà.

Est: scoperto di proprietà.

Sud: rimessa.

Ovest: cortile comune.

Coerenze del giardino, da nord in senso orario:

Nord: altra proprietà proprietà.

Est: altra proprietà proprietà.

Sud: deposito e rimessa.

Ovest: cortile comune.

Destinazione	Sup. Utile complessiva	Sup. Commerciale Complessiva	Coeff.	Sup. Commerciale Virtuale complessiva	Esposizione	Condizioni
Piano S1						
H 270/150						
Rimessa	51,4	62,3	0,88	54,8	Nord ovest	Discrete
Deposito	3,2	5,4	0,2	1,1	Nord	Pessime
Totale coperto	54,6	67,7	1,00	55,9		
Piano terra						
Giardino	82,0	83,0	0,18	14,9		
Tot. unità A	136,6	150,7		70,8		
+ 4% comproprietà parti comuni				2,8		
Totale				73,6		

note:

- nel conteggio delle superfici, il locale catastalmente identificato come deposito, è stato considerato come cantina inabitabile con relativo coefficiente uguale a 0,2.

Caratteristiche descrittive dell'unità C, lotto 3, finiture interne e impianti

Destinazione locali	Finiture interne	Condizioni	Impianti
Rimessa	Pavimento in cemento, pareti e soffitto tinteggiati, parete dietro lavatoio in ceramica, porte di ingresso in ferro/vetro, e legno/vetro, infissi in alluminio con doppi vetri.	Sufficienti	Elettrico con tubazioni esterne traccia, punti luce a soffitto, attacco lavatrice, lavatoio.
Deposito	Pavimento e rivestimento in ceramica, soffitto tinteggiato, porta in legno.	Pessime	Impianto idrico esterno, w.c., lavello.
Giardino	Pavimentazione rampa in cemento, muretti di contenimento intonacati a rustico.	Discrete	

Origine: Dati rilevati in sede di sopralluogo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

Giudice: Dott.ssa Francesca Bisegna
Perito: Arch. Maurizio Angeloni

8.1 Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, a seguito di sopralluogo con rilievo metrico e fotografico, dopo la consultazione dei documenti catastali, lo scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, confrontando i dati di mercato delle compravendite avvenute recentemente nella stessa zona per immobili simili, con i dati pubblicati nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell' Agenzia del Territorio (2° semestre 2015).

Inoltre sono state considerate le caratteristiche della costruzione, del contesto ambientale e i coefficienti di differenziazione, di destinazione e piano, di età, qualità e stato di manutenzione.

8.2 Fonti di informazioni

- Catasto di Milano;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio, banca dati 2° semestre 2015;
- Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 2;
- Quotazioni immobiliari online su siti specializzati.

8.3 valutazioni corpo A, lotto 1

L'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione sufficiente, è ubicata in zona centrale, servita da attività commerciali e servizi pubblici con accesso diretto da via G. Garibaldi ai numeri 58 e 56.

Le condizioni attuali potrebbero limitare l'utilizzabilità dell'immobile per attività commerciali in quanto, a servizio del locale, non è presente un servizio igienico, e in considerazione di questo, nella determinazione del valore dell'immobile, viene considerata, per la sua realizzazione, una spesa di circa € 10.000,00.

Oltre a quanto specificato sopra sarebbero necessari anche lavori di ritinteggiature, pulizie e piccoli interventi all'impianto elettrico.

Sulla base di quanto analizzato nella presente perizia, si consideri per l'unità immobiliare sita in Cerro Maggiore, Via Giuseppe Garibaldi n° 60, oggetto della presente procedura, un valore unitario ritenuto equo e attuale per immobili simili considerati liberi, pari a €/mq 1.150,00.

Locale commerciale sito in Cerro Maggiore (MI), piano terra,
 €/mq 1.200,00 X mq 37,2 = € 44.640,00

Unità immobiliare	Immobile	Superficie commerciale virtuale complessiva	Valore intera unità immobiliare
A	Locale commerciale	Mq 37,2	€ 44.640,00
Totale			€ 44.640,00

8.4 valutazioni corpo B, lotto 2

L'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione discrete, è ubicata in zona centrale e servita d attività commerciali e servizi pubblici.

Le condizioni attuali non limitano l'utilizzo dell'appartamento anche se sarebbero auspicabili piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

Sulla base di quanto analizzato nella presente perizia, si consideri per l'unità immobiliare sita in Cerro Maggiore, Via Giuseppe Garibaldi n° 60, oggetto della presente procedura, un valore unitario ritenuto equo e attuale per immobili simili considerati liberi, pari a €/mq 1.100,00.

Abitazione sita in Cerro Maggiore (MI), piano terra,
 €/mq 1.150,00 X mq 70,3 = € 80.845,00

Unità immobiliare	Immobile	Superficie commerciale virtuale complessiva	Valore intera unità immobiliare
A	Abitazione	Mq 70,3	€ 80.845,00
Totale			€ 80.845,00

8.5 valutazioni corpo C, lotto 3

L'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione sufficienti, è ubicata in zona centrale e servita d attività commerciali e servizi pubblici.

Le condizioni attuali non limitano l'utilizzo della rimessa , ne del deposito ora adibito a wc con ripostiglio ma, soprattutto per quest'ultimo, sarebbero necessari alcuni piccoli interventi di manutenzione ordinaria che comunque non porterebbero ad acquisire l'abitabilità del locale come wc.

Sulla base di quanto analizzato nella presente perizia, si consideri per l'unità immobiliare sita in Cerro Maggiore, Via Giuseppe Garibaldi n° 60, oggetto della presente procedura, un valore unitario ritenuto equo e attuale per immobili simili considerati liberi, pari a €/mq 800,00.

Locali rimessa e deposito, più giardino, siti in Cerro Maggiore (MI), piano interrato
 €/mq 800,00 X mq 73,6 = € 58.880,00

Unità immobiliare	Immobile	Superficie commerciale virtuale complessiva	Valore intera unità immobiliare
A	Rimessa e deposito	Mq 73,6	€58.880,00
Totale			€ 58.880,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono state divise nei lotti 1, 2 e 3 in quanto già catastalmente diversamente identificati e anche perché facilmente utilizzabili separatamente avendo ingressi distinti anche se alcuni da cortile comune.

8.6 Adeguamento e correzioni:

- riduzione del valore del 5% dovuta all'immediatezza della vendita e per assenza di garanzia per vizi, come da disp. del G.E. (min. 10%)

lotto 1 - € 2.232,00

lotto 2 - € 4.042,25

lotto 2 - € 2.944,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore base di stima della piena proprietà, alle condizioni attuali di mercato, considerato libero **€ 42.408,00**
Valore dell'immobile occupato (-30%) **€ 29.685,60**
In particolare per la quota:
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (1/1) **€ 42.408,00** libero / **€ 29.685,60** occupato

8.8 Prezzo base d'asta del lotto 2

Valore base di stima della piena proprietà, alle condizioni attuali di mercato, considerato libero **€ 76.802,75**
Valore dell'immobile occupato (-30%) **€ 53.761,92**
In particolare per la quota:
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (1/1) **€ 76.802,75** libero / **€ 53.761,92** occupato

8.9 Prezzo base d'asta del lotto 3

Valore base di stima della piena proprietà, alle condizioni attuali di mercato, considerato libero **€ 55.936,00**
Valore dell'immobile occupato (-30%) **€ 39.155,20**
In particolare per la quota:
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (1/1) **€ 55.936,00** libero / **€ 39.155,20** occupato

ALLEGATI

1. Atto di Pignoramento R.G.E. 3031/2012;
2. Intervento Equitalia;
3. Intervento Italfondiaro;
4. Visura storica per immobile;
5. Visura attuale;
6. Ispezioni ipotecarie effettuate dal CTU;
7. Estratto di mappa e planimetria catastale;
8. Atto di compravendita;
9. Stato di fatto rilevato da sopralluogo, scala 1: 100;
10. Richiesta informazioni regolarità edilizia;
11. Richiesta informazioni locazione immobile;
12. Certificati di residenza e stato di famiglia;
13. Verbale di separazione Sig. Proverbio;
14. Verbale affidamento incarico;

Con la presente relazione, costituita da 19 pagine dattiloscritte e 14 allegati, lo scrivente, ritenendo di avere assolto completamente il mandato assegnatogli, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione del quesito posto, rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Milano, 16 maggio 2016

Il perito
Arch. Maurizio Angeloni

