

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

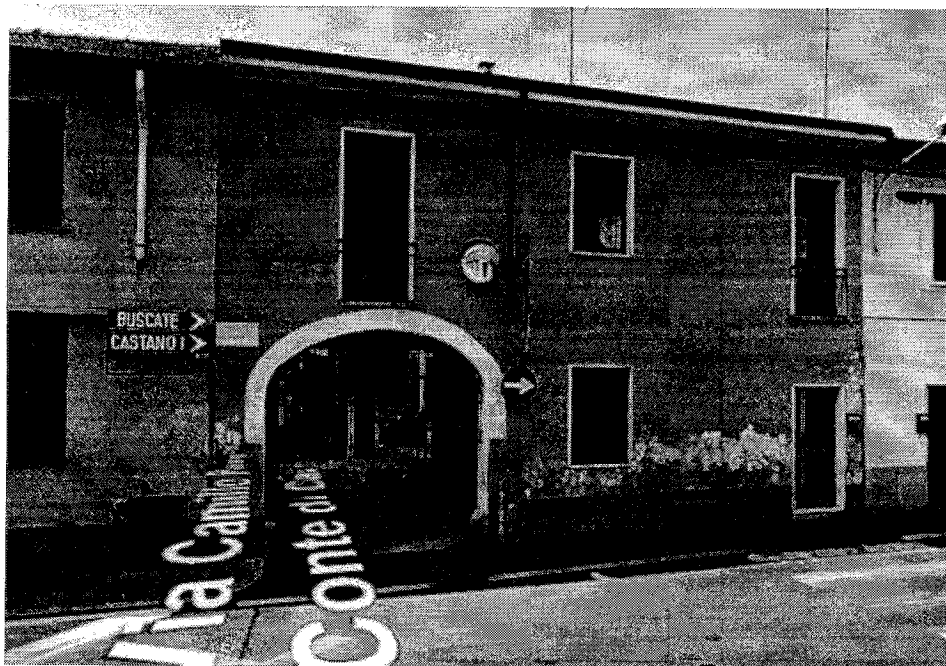
promossa da: **BANCO DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E**
BUGUGGIATE SOC. COOP.

contro: _____

N° Gen. Rep. 1905/2017

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe Fiengo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico
Unità immobiliare con rustico in Via Cavour n. 9 - Inveruno (MI)



Esperto alla stima: Cristina Marchesi
Email: cristinamarchesiarchitetto@gmail.com
Pec: marchesi.14694@oamilano.it



INDICE SINTETICO LOTTO 001: Bene in Via Cavour n. 9 – Inveruno (MI)

Dati Catastali

Corpo: A

categoria: abitazione [A3]

Dati Catastali: Fg.14, Mapp. 152 e Mapp. 150 graffati, Sub. 1

Possesso

Corpo A: in parte occupato dall'esecutato ed in parte da terzi

Creditori Iscritti

Corpo: A

Creditori Iscritti diversi dal precedente: nessuno

Comproprietari non esegutati

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: nessuno

Continuità delle trascrizioni

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: ved. Punto 6.2.1

Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A

Prezzo da libero: € 60.000,00



**Beni in Inveruno (MI)
Via Cavour n. 9**

PREMESSE:

Il Pignoramento, promosso dal BANCO DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE SOC. COOP contro [redacted], ha in oggetto la piena proprietà dell'unità immobiliare costituita da porzione di casa di corte (composta da locali ad uso abitazione al piano terreno ed al piano primo) edificata su parte del mapp. 152, oltre a pertinenziale rustico al piano terreno con sovrastante legnaia al piano primo, ubicati sul mapp. 150; il tutto in Comune di Inveruno (MI), Via Cavour n. 9.

Il Pignoramento riporta l'identificazione catastale dei beni sia censiti al Catasto Fabbricati sia al Catasto Terreni, come segue:

Catasto Fabbricati di Inveruno

Abitazione di tipo economico: Fg. 14, Mapp. 150 graffato al Mapp. 152, sub. 1, Cat A/3, classe 4, consistenza: 6 vani, VIA CAVOUR CAMILLO BENSO n. 9 piano: T-1;

Catasto Terreni di Inveruno

Fg 14 mapp. 152 - consistenza: 96 centiare

al Catasto Terreni di Inveruno

Fg 14 mapp. 150 - consistenza: 15 centiare

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Identificativo corpo:

Unità immobiliare in Inveruno (MI), Via Cavour n. 9

Unità immobiliare costituita da porzione di casa di corte composta da locali ad uso abitazione al piano terreno ed al piano primo (non comunicanti tra loro) edificati su parte del mapp. 152, oltre a pertinenziale rustico al piano terreno con sovrastante legnaia al piano primo, ubicati sul mapp. 150.

Quota e tipologia del diritto

[redacted] per proprietà per 1/1.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di: BANCO DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE SOC. COOP.

Comproprietari non eseguiti:
nessuno

Identificato al catasto Fabbricati di Inveruno

Intestazione:

[redacted] per proprietà per 1/1.

Abitazione di tipo economico: Fg. 14, Mapp. 150 graffato al Mapp. 152, sub. 1, Cat A/3, classe 4, consistenza: 6 vani, Sup. Catastale 115 mq; Sup. Catastale escluse aree scoperte:



115 mq Rendita € 09,87- VIA CAVOUR CAMILLO BENSO n. 9 piano: T-1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione Toponomastica del 12/08/2011 protocollo n. MI0717399 in atti dal 12/08/2011 Variazione di Toponomastica Richiesta dal Comune (N. 163899.1/2011);
- Variazione D'ufficio del 16/09/1997 in atti dal 16/09/1997 Rettifica del Classamento Proposto (n. 745111.1/1997);
- Costituzione del 31/01/1997 in atti dal 31/01/1997 (n.310484.1/1997).

Al catasto terreni

fg 14 mapp. 150 - ente urbano di 15 mq- deriva da:

- Tipo Mappale del 11/12/1996 protocollo n. 1149424 in atti dal 03/12/2001 (n. 36937.1/1996);

Derivante da:

fg.14 mapp. 150- fabbricato rurale per Impianto meccanografico del 02/01/1974

fg 14 mapp. 152 - ente urbano di 96 mq- deriva da:

- fg.14 mapp. 150 - fabbricato promisc per Tipo mappale del 27/11/2002 protocollo n. 827974 in atti dal 27/11/2002 (n. 8469.1/2002);
- fg.14 mapp. 152 - fabbricato promisc. per Tipo mappale del 11/12/1996 protocollo n. 1149424 in atti dal 03/12/2001 (n. 36937.1/1996);

Derivante da

- fg.14 mapp. 152 - fabbricato promisc. per Impianto meccanografico del 02/01/1974

Coerenze dei locali al P. Terra (mapp. 152/1) come da rogito:

a nord-est la via Cavour, a sud-est il passo carraio comune mapp.152 parte, a sud-ovest il cortile comune mapp. 149, a nord-ovest altra proprietà mapp. 152 parte
Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze dei locali al P. Primo (mapp. 152/1) come da rogito:

a nord-est la via Cavour, a sud-est altra proprietà mapp. 153, a sud-ovest il ballatoio a sbalzo sul cortile comune mapp. 149, a nord-ovest altra proprietà mapp. 152 parte.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze dei rustici (mapp.150) come da rogito:

a nord il cortile comune mapp. 149, ad est il mapp. 153, a sud i mappali 169 e 170, ad ovest il mapp.148.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (17/12/2018) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 31/01/1997.

(All. N.3: ultima scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 31/01/1997, visura catastale, estratto di mappa)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: l'immobile oggetto di esecuzione è situato in zona semi-centrale di Inveruno, Comune posto a nord-ovest di Milano

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con limitata possibilità di parcheggio; la zona

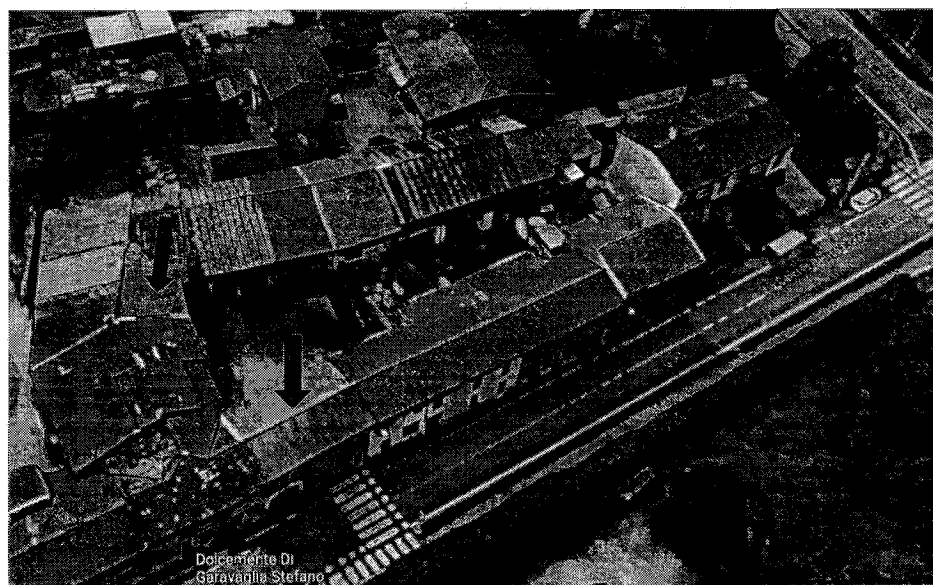


è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali

Principali collegamenti pubblici: il comune è posizionato sulla direttrice dell'autostrada A4 Torino-Milano con uscita al casello Marcallo; è collegato con i comuni del magentino, del legnanese e con Milano attraverso un servizio di autolinee gestito da Movibus.

Servizi offerti dalla zona: La zona è completamente urbanizzata, dotata di tutti servizi primari e secondari, sufficientemente dotata di tutti i servizi con sufficiente presenza nelle vicinanze di attività commerciali al dettaglio, luoghi di culto, banche ed aree a verde.



3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Il sopralluogo è stato effettuato in data 17/12/2018 con il Custode nominato SIVAG Spa e con il fabbro procedendo ad accesso forzoso; durante le operazioni peritali sono giunti sul posto anche [REDACTED] vivere



di proprietà, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente, fra altri, come nella formalità di riferimento.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 13/07/2017 rep. n. 27841 promosso da BANCO DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE SOC. COOP. con sede in Busto Garolfo (MI) cf. 00688150150, **Trascritto a Milano 2 in data 02/08/2017 ai nn. 99264/63860**, a carico del Sig. [REDACTED] quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente, identificato come da premesse.

(Duplo Nota di Trascrizione del Pignoramento, all. N.2)

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente.

4.3 Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + note estratte dalla scrivente, all. N.4)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo:

Unità immobiliare in Inveruno (MI), Via Cavour n. 9

Il bene in oggetto non risulta regolato da amministrazione condominiale, così come anche appreso dall'esecutato; non è inoltre presente targhetta esposta né altre indicazioni/cartelli di eventuale amministratore.

Si riscontra la mancanza di una tabella millesimale per la ripartizione delle spese delle parti comuni.

Ulteriori informazioni:

Si evidenzia che, dal sommario esame a semplice vista con successiva indagine tramite Google maps e come confermato dalla figlia dell'esecutato, la copertura del fabbricato (a falde inclinate) relativa al bene in oggetto, presenta lastre di eternit (amianto). Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario, dovrà provvedere, secondo normative vigenti, alla notifica presso la ATS di competenza (già Asl) di Inveruno, con verifiche sull'Indice di Degrado (I.D.), eventuale adeguata rimozione e smaltimento da parte di tecnici certificati. La scrivente, non potendo stimare la necessità nonché i tempi (e quanto meno i costi) di un eventuale intervento, ritiene dover tenere conto, in via prudenziale, della problematica suddetta nella valutazione complessiva dell'immobile.

- La scrivente, pertanto, alla luce di tutto quanto sopra, ritiene operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 15%.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Autonomo, è risultato sprovvisto, a seguito di consultazione al CEER, al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica.

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 19/04/2018, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, con estrazione di note, per nominativo e per immobile, alla data del 21/12/2018, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

ai [redacted] in atto dichiaratasi libero di stato e già proprietario della quota di 1/2) la piena proprietà del bene è pervenuta a [redacted] ciascuno per le quote di propria spettanza, con atto di divisione a rogito Notaio [redacted] di Lainate (MI) in data 23/02/2005 n. 133966/21558 di rep, trascritto a Milano 2 in data 15/03/2005 ai nn. 34103/18201, e successivo atto per rettifica del 23/02/2005 n. 133966 di rep. [redacted], trascritto a Milano 2 in data 19/04/2005 ai nn. 55998/28805.

Stralcio del rogito:

"b) In Comune di Inveruno, in casa di corte, i locali con rustici distinti nella planimetria che si allega sotto "A", censiti in Catasto Fabbricati come segue: foglio 14 mappale 150 e mappale 152 sub. 1 graffati ctg. A/3 cl. 4 vani 6 sup. cat. 114 r.c. Euro 309,87 Via Cavour n. 9 p. T-1.....Accesso e scarico, sia per i locali che per i rustici, si hanno dalla Via Cavour attraverso il passo carraio comune mapp. 152 parte ed il cortile comune mapp.149 oltre al diritto alla scala comune per l'accesso al piano primo"

(Copia conforme atto reperita in Conservatoria e note di trascrizioni, all. N.2)

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

6.2.1. Dal suddetto atto di divisione (riportato al punto 6.1) si apprende quanto segue:

- ✓ In data 09/04/1969 morì in Inveruno [redacted] lasciando superstiti e successibili, a tenore di legge, [redacted] denuncia di successione registrata a Magenta il 29.07.1969 al n.6 Vol. 27;
- ✓ in data 15.11.1977 morì in Arluno [redacted] lasciando superstiti e successibili a tenore di legge [redacted] giusta denuncia di successione registrata a Magenta il 15.05.1978 al n. 100 Vol.320.

Note: si riporta che nel certificato ipocatastale ventennale in atti non è riportato il titolo di provenienza ante ventennio.

La scrivente ha provveduto ad effettuare ispezione telematica sulla [redacted] (con periodo recuperato e validato dal 02/01/1973 al 26/08/1996 ed informatizzato dal 02/08/1996 ad oggi) senza tuttavia rinvenire il titolo ante ventennio.

Si riporta infine, per completezza d'informazione, che la [redacted] era proprietaria dell'immobile in oggetto già dal 1965, come rinvenuto dalla scrivente nei fascicoli edilizi visionati in Comune, a seguito di Istanza accesso atti edilizi (vedasi Punto 7- Pratiche edilizie ed all. N.3- Pratiche edilizie).

6.2.2. ai Sigg. [redacted] l'immobile pervenne, fra maggior consistenza, in forza di successione in morte del [redacted] deceduto in data 07/11/1995, come segue:

- ✓ Certificato di Denuncia di successione in morte di [redacted] a favore di [redacted] trascritto a Milano 2 in data 03/04/2000 ai nn. 30778/20929;
- ✓ Certificato di Denuncia di successione in morte di [redacted] a favore di [redacted]



Trascritto a Milano 2 in data03/04/2000 ai nn. 30789/20940.

Al quadro "D" della nota quanto segue:

"EREDI IL CONIUGE ED I DUE FIGLI. DICHIARAZIONE MODIFICATIVA DELLA DEN.N.334 VOL.138 PER MIGLIOR IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALIDELL'IMMOBILE N.2. SI PRECISA INOLTRE CHE IL MAPPALE 150 FOGLIO 14 INDICATO ALL'IMMOBILE N.2 COSTITUISCE UNA PERTINENZA GRAFFATA ALL'ABITAZIONE".

✓ Accettazione tacita d'eredità in morte di

21/12/2017 ai nn. 155376/100109;

Infine, [redacted] vendettero le loro quote di proprietà dell'immobile oggetto della presente [redacted] acutato, con l'atto di divisione a rogito Notaio [redacted] di Lainate in data 23/02/2005 n. 133966/21558 di rep riportato al punto 6.1.

(Note di trascrizioni, all. N.2)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto della presente, è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

La scrivente ha provveduto a protocollare presso gli uffici competenti del Comune di Inveruno istanza accesso atti per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per eventuali pratiche per modifiche effettuate successivamente per il bene in oggetto.

- Per quanto riguarda gli originari atti di fabbrica con i tipi grafici del fabbricato e del rustico pertinenziale, nulla è stato reperito dagli uffici preposti, come da mail ricevuta in data 19/12/2018.

Successivamente, per l'unità in oggetto, sono state rinvenute, dagli Uffici Preposti, le seguenti pratiche edilizie:

- Dichiarazione di Abitabilità N. 86/965 rilasciata dal Comune di Inveruno [redacted] asciato in data 17/12/1965, visto il Nulla Osta rilasciato il 19/02/1965, per "migliorie e trasformazione di locali ad uso abitazione urbana" in Via Cavour;
- Autorizzazione per Interventi di Manutenzione straordinaria N.222/86- Prot. 5823, rilasciata Comune di Inveruno a [redacted] in data 13/08/1986 per le seguenti opere: "scostamento di facciata e zoccolatura- tcm 60 in beola grigia";
- Autorizzazione per Interventi di Manutenzione straordinaria N.185/87- Prot. 5858, rilasciata Comune di Inveruno [redacted] in data 21/07/1987 per le seguenti opere: "tinteggiatura di facciata";
- Autorizzazione Edilizia N.214/95- Prot. 9199/UT, rilasciata [redacted] in data 30/08/1995 per le seguenti opere: "sostituzione piastrelle- rifacimento rivestimento - piccoli rappezzi intonaco";

(Istanza Accesso atti, Dichiarazione di Abitabilità N. 86/965 del 17/12/1965 + stralcio tipi grafici, Autorizzazione per Interventi di Manutenzione straordinaria N.222/86- Prot. 5823 del 13/08/1986, Autorizzazione per Interventi di Manutenzione straordinaria N.185/87- Prot. 5858 del 21/07/1987, Autorizzazione Edilizia N.214/95- Prot. 9199/UT del 30/08/1995, mail ricevuta dagli Uffici preposti ; all N. 3- Pratiche edilizie)

7.1 Conformità edilizia, catastale e urbanistica:**Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo economica [A3]**

Alla data del sopralluogo (17/12/2018) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla



scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 31/01/1997.

Alla data del sopralluogo (17/12/2018) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi del 1965.

Le difformità consistono in:

- Diversa distribuzione spazi interni

Pertanto, stando a quanto rinvenuto dagli Uffici preposti e visionato dalla scrivente, per regolarizzare le difformità riscontrate, il futuro eventuale acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) presentare una pratica edilizia onerosa a Sanatoria (salvo eventuali future diverse determinazioni dei tecnici preposti).

Tali documentazioni, comprese di oblazioni e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 3.500,00 (fatto salve eventuali future diverse determinazioni dei tecnici competenti della P.A.).

Si ricorda inoltre (come precedentemente esposto al punto 5 della presente) che il tetto a falde risulta ricoperto con pannelli ondulati di eternit; pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario, dovrà provvedere secondo normative vigenti, alla notifica presso la ATS di competenza (già Asl) di Inveruno, con verifiche sull'Indice di Degrado (I.D.), eventuale adeguata rimozione e smaltimento da parte di tecnici certificati e provvedere alla realizzazione di altro manto di copertura.

La scrivente, non potendo stimare la necessità nonché i tempi (e quanto meno i costi) di un eventuale intervento, ritiene dover tenere conto, in via prudenziale, della problematica suddetta nella valutazione complessiva dell'immobile.

- La scrivente, pertanto, alla luce di tutto quanto sopra, ritiene operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 15%.

Il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, è *azzonato*, secondo il PGT di Inveruno, in Tessuto Urbano consolidato - Ambiti residui del nucleo antico e adiacenze.

Il fabbricato ricade inoltre in Edifici con elevate caratteristiche ambientali tendenzialmente da conservare.

8-Descrizione - calcolo della consistenza

Il bene oggetto della presente è ubicato in zona semi-centrale di Inveruno, in Via Cavour n. 9, facente parte di un fabbricato situato all'interno di una corte dell'inizio dello scorso secolo, con le caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale lombarda sviluppata su ampie corti comuni con unico accesso dalla strada.

Il fabbricato, con pianta rettangolare e copertura a doppia falda, è parte di un complesso di corpi di fabbrica e rustici che vanno a formare nel loro insieme una corte ed è costituito da 2 piani fuori terra, compreso il piano terra.

Il bene in oggetto è costituito da porzione di casa di corte composta di locali ad uso abitazione al piano terreno ed al piano primo ed ultimo del fabbricato, non comunicanti tra loro, edificati su parte del mapp. 152, oltre a pertinenziale rustico al piano terreno con sovrastante legnaia al piano primo, ubicato sul mapp. 150.



Il fabbricato complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di manutenzione e conservazione sufficiente, necessitante tuttavia di manutenzione e ripristino dell'intonaco delle facciate.

Si ricorda inoltre, come precedentemente esposto ai punti 5 e 7 della presente, che, dal sommario esame a semplice vista con successiva indagine tramite Google maps e da quanto appreso dalla figlia dell'esecutato, la copertura del fabbricato su cui insiste il bene in oggetto (per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitazione), sembrerebbe essere costituita da lastre di eternit (amianto). Si precisa che l'unità immobiliare, con ingresso sia dalla Via Cavour che dal cortile interno a piano terra e con accesso dal cortile interno tramite scala esterna per il relativo ballatoio a piano primo, pur costituita da due porzioni distinte ed indipendenti tra loro, è gestita dal medesimo impianto di riscaldamento ed idrico-sanitario, tramite caldaia a gas ubicata nei locali a piano primo.

L'unità immobiliare, con doppia esposizione, a nord- est su Via Cavour ed a sud-ovest su cortile comune, è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un locale cucina, un locale ad uso camera, disimpegno e bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, doccia ed attacchi lavatrice) al piano terra; da un locale giorno/cottura, un locale ad uso camera, disimpegno e bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, vasca ed attacchi lavatrice) al piano primo. Altezza interna netta P.T mt. 2,90 circa; altezza interna netta P.T mt. 2,95 circa

Il rustico, ubicato all'interno della corte e giacente sul mapp. 150, ha tetto a falda ed è costituito da un locale ad uso magazzino/"ricovero auto" al piano terra e collegato con la sovrastante porzione soppalcata/legnaia tramite scaletta in legno. Il locale ha pavimenti in battuto di cemento e serranda di tipo basculante in alluminio verniciato ad apertura manuale comprensiva di porta ad anta a battente per accesso pedonale.

(Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico, all. N.6)

8.1- Caratteristiche descrittive unità Sub. 1:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficiente, seppur necessitante di revisione degli impianti e di alcune finiture datate e di ripristino e nuova imbiancatura delle facciate. Si ricorda inoltre quanto già riferito in merito alla copertura in eternit.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabi, box-doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc..) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.



Porzione P.T

Plafoni (componente edilizia):

finitura: intonacati e verniciati a civile
condizioni: nella norma

Pareti (interne):

finiture: intonacate e verniciate a civile
condizioni: nella norma

Rivestimento

(componente edilizia):

Rivestimento in piastrelle di ceramica sino ad ah. 1,50 mt circa;
ubicazione: parete cottura
condizioni: sufficienti

Rivestimento in piastrelle di ceramica sino ad ah. 1,80 mt circa;
ubicazione: bagno
condizioni: nella norma

Porzione P.1

Plafoni (componente edilizia):

finitura: intonacati e verniciati a civile
condizioni: nella norma

Pareti (interne):

finiture: intonacate e verniciate a civile con porzioni finite a spatola
condizioni: nella norma

Rivestimento

(componente edilizia):

Rivestimento in piastrelle di ceramica;
ubicazione: angolo cottura sotto pensili
condizioni: sufficienti

Rivestimento in piastrelle di ceramica sino ad ah. 2,10 mt circa;
ubicazione: bagno
condizioni: nella norma

Porzione P.T

Pavim. Interna

materiale: in piastrelle di ceramica;
ubicazione: tutti i locali
condizioni: nella norma

Porzione P.1

Pavim. Interna

materiale: in piastrelle di ceramica;
ubicazione: tutti i locali
condizioni: nella norma

Porzione P.T

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente
materiale: serramenti in legno con vetri doppi + tapparelle in pvc e griglie in ferro a protezione;
condizioni: sufficienti

Porzione P.1

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente
materiale: serramenti in legno con vetri singoli + tapparelle in legno a protezione;
condizioni: sufficienti seppur datati

Porzione P.T

Infissi interni:

tipologia: anta a battente in legno;
condizioni: sufficienti

Porzione P.1

Infissi interni:

tipologia: anta a battente in legno con inserti vetrati;
condizioni: sufficienti



Porzione P.T

Porte di primo ingresso: tipologia e materiale: di tipo semplice in legno con inserti vetrati sulla corte ed in alluminio ottonato e vetro smerigliato sul fronte strada;
condizioni: sufficienti

Porzione P.1

Porta di primo ingresso: tipologia e materiale: di tipo blindato pannellata in legno laminato sulle due facce;
condizioni: nella norma

Impianti:

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia
Certificazioni: NON rinvenute si consiglia verifica.

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia
alimentazione: apparecchi sanitari e lavabi bagni al P.T e P.1

Acqua calda

sanitaria (impianto): tipologia: Autonomo, alimentata da caldaia a gas ubicata in cucina al P.1

Termico (impianto): tipologia: Autonomo, alimentata da caldaia a gas ubicata in cucina al P.1
diffusori: caloriferi;
condizioni: nella norma

Condizionamento

(impianto): presente di tipo a split al P.1

Rivestimento facciate

(componente edilizia): Facciate intonacate e verniciate di colore giallo ocra con zoccolatura in pietra tipo beola per h. 0,60 mt sul fronte strada
condizioni: modeste, necessitando di ripristino di intonaco e nuova imbiancatura

Scala esterna

(componente edilizia): tipologia: rampa singola con struttura in ferro
rivestimento gradini: gradini in pietra
Condizioni: modeste

Cancello di ingresso al

fabbricato: tipologia e materiale: anta doppia a battente in ferro con ulteriore anta singola al suo interno
Condizioni: sufficiente

Portineria: assente

Ascensore: assente

Citofono (impianto): presente

Stato di conservazione

interna del bene: Sufficiente, seppur necessitante di manutenzione e ripristino dell'intonaco delle facciate.
Note: si ricorda inoltre quanto già riferito in merito alla copertura in eternit

Stato di conservazione

e manutenzione parti comuni: Modeste

8.2- Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, di circa 106 mq è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna



(DPR n. 138 del 23/03/1998 - ex UNI 10750/2005) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda mq circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda mq circa
Porzione Unità P.T	sup lorda di pavi- mento	36,00	100%	36,00
Porzione Unità P.1	sup lorda di pavi- mento	64,50	100%	64,50
Rustico P.T	sup lorda di pavi- mento	22,00	20%	4,4
Legnaia P.1	sup lorda di pavi- mento	22,00	5%	1,1
		144,50		106,00

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto: dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico - sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione, della regolarità o meno edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico - comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari in zona, annunci immobiliari nella zona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili nella zona, borsino immobiliare.it;

- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018 piazza di Inveruno: Periferica/Lombardia, Cavour, Donatello

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze ac-



cessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3 VALUTAZIONE LOTTO UNICO:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa mq	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/3 sub. 1	106,00	€ 750,00	€ 79.500,00
			€ 79.500,00

La scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e 15% per quanto riportato ai punti 5 e 7.

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- **VALORE LOTTO UNICO** € 79.500,00
- Riduzione del valore del 20% (5%+10%), dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e catastali e per quanto riportato ai punti 5 e 7: -€ 15.900,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 3.500,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni € 60.100,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni - LIBERO arrotondato € 60.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 11 gennaio 2019

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

