



DEPOSITATO PCT

23/04/2016

PERUCCI
engineering

DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI
PH. +39 3491880075

STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM

20154 MILANO VIA P.LOMAZZO, 47
C.F. - P.IVA 13136710152
TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740
PEC: MAGNI.8184@OAMILANO.IT

Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UniCredit Credit Management Bank S.p.A**

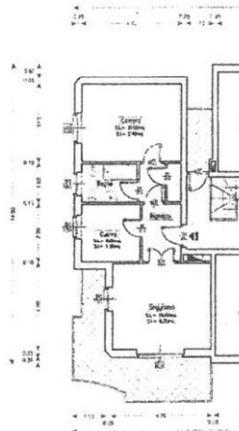
contro:

interventuto: **Equitalia Nord SpA**

N° Gen. Rep. **1488/2013**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-06-2016 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**



Firmato digitalmente da
stefania magni
MAGNI
STEFANIA
O = Ordine degli Architetti
RPC di Milano/80/38880755
OU = Numero di iscrizione: 018184
Data e ora della firma:
23/04/2016 16:44:08

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Stefania MAGNI

Codice fiscale: MGNSFN67E44F205Z

Partita IVA: 13136710152

Studio PERUCCI ENGINEERING: Via P. Lomazzo 47 - 20154 Milano

Telefono: 0220404316

Fax: 0292879740

Email: stefania.magni@perucciengineering.com

Pec: magni.8184@oamilano.it





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Cadorna 21/A - Nerviano (Milano) - 20014

Lotto: 001

Corpo: A - APPARTAMENTO mq. 73 p. 2 + Box pertinenziale p. -1S

Categoria: Appartamento di tipo economico (A3)

Dati Catastali:

Appartamento: foglio 1, particella 343, subalterno 9,

Box: foglio 1, particella 342, subalterno 1

Corpo: B - LABORATORIO CANTINA mq. 170 p. -1S

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: foglio 1, particella 343, subalterno 13

2. Stato di possesso

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Creditori Iscritti: Equitalia Nord Spa

5. Comproprietari

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Cadorna 21/A - Nerviano (Milano) - 20014

Lotto: 001

Prezzo da libero:

€ 132.958,00

Prezzo da occupato:

€ 102.838,00





Beni in **Nerviano (Milano)**
via Cadorna 21/A

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO p. 2.

sito in via Cadorna 21/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- **Piena proprietà**

Cod. F.

- Stato Civile:

- Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione APPARTAMENTO p. 2:

nato :

Proprietà per 1/1,

foglio 1, particella 343, subalterno 9, scheda catastale 0160257, indirizzo via Cadorna 21/A, piano 2, comune NERVIANO, categoria A3, classe 4, consistenza 4,5, superficie 73, rendita € 255,65

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: 66,27

Confini: Da Nord a Sud in senso orario: Altra Ul/vano scala/ cortile comune/cortile comune

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione BOX p. -1S:

nato a

Proprietà per 1/1,

foglio 1, particella 342, subalterno 1, scheda catastale 0160261, indirizzo via Cadorna 21/A, piano S1, comune NERVIANO, categoria C6, classe 4, consistenza 1, superficie 12, rendita € 26,65

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Da norda sud in senso orario: Altra Ul/Cortile comune/Altra proprietà/Altra proprietà

Note sulla conformità catastale: CONFORME





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Identificativo corpo: B - LABORATORIO CANTINA P1S.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in , via Cadorna 21/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- **Piena proprietà**

Stato Civile:

- **Regime Patrimoniale:**

SEPARAZIONE DEI BENI -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

nato a

Proprietà per 1/1,

foglio 1, particella 343, subalterno 13, scheda catastale 0160230, indirizzo via Cadorna 21/A, piano 1S, comune NERVIANO, categoria C2, classe 4, consistenza 148 mq, superficie 170 mq, rendita € 183,45

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: 122,82

Confini: Da Nord a Sud in senso orario: Altra Ul/vano scala/ cortile comune/cortile comune

Note sulla conformità catastale: CONFORME

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

A 12 chilometri (in linea d'aria) a nord-ovest di Milano, lungo l'antica strada consolare del Verbano (l'attuale Strada statale 33 del Sempione), Nerviano è situata in un territorio bagnato dal fiume Olona, dal torrente Bozzente e attraversato dal canale Villoresi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: CANALE VILLORESI - PARCO DEL ROCCOLO.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: SP 33 SEMPIONE

Servizi offerti dalla zona: AUCHAN NERVIANO, CIMITERO DI NERVIANO, SUPERSTORE OUTLET NERVIANO, Chiesa, CAVA DI NERVIANO, ACQUA E FITNESS LOMBARDIA NUOTO

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO p. 2
sito in Nerviano (Milano),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Moglie e figlio maggiorenne - 1 gatto





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario:

nata a _____ - Proprietà per 1/1 dal _____
In forza di atto di divisione in data _____ - trascritto a MILANO 2 in data _____

Note: Successione in morte _____ (Nerviano (MI)) - Nerviano (MI)

Proprietario:

nato a _____ - Proprietà per 1/1 dal _____ (attuale
proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di CIANCI Paola notaio in Saronno
(MI) in data _____ - registrato a Saronno in data _____ nn.
- trascritto a MILANO 2 in data _____

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - APPARTAMENTO p. 2 - B - LABORATORIO CANTINA P-1S

7. PRATICHE EDILIZIE:

Appartamento piano 2 (A3) sito in Nerviano , via Cadorna 21/A

Numero pratica: 64/71

Intestazioni:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/03/1971 al n. di prot. 64

Rilascio in data 14/09/1971

Abitabilità/agibilità in data 07/03/1973 al n. di prot. 64/71

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO p. 2

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in , via Cadorna 21/A

Numero pratica: 58/72

Intestazioni: l

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/03/1972 al n. di prot. 58

Rilascio in data 05/03/1973 al n. di prot. 58

Dati precedenti relativi ai corpi: B - LABORATORIO CANTINA P1S

7. Conformità edilizia: CONFORME





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

7. Conformità urbanistica:

| | |
|---|------------------------------|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | CC 73 23/09/2009 |
| Zona omogenea: | AMBITO RESIDENZIALE DIFFUSO |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità urbanistica: CONFORME

Descrizione: di cui al punto **A - APPARTAMENTO p. 2**

Appartamento mq. 73, 3 locali più servizio ripostiglio e balcone coperto semi abitabile in palazzina multipiano in giardino interno. Box pertinenziale. Doppia esposizione NO - SO su giardino interno.

Superficie complessiva di circa mq **73,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: ND

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ND; ha un'altezza interna di circa: 298

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Immobile sito in zona periferica residenziale, palazzina ben tenuta in giardino interno.

Caratteristiche descrittive:

Box

Al rustico – pavimento in battuto di cemento .portellone basculante manual in ferro condizioni: **sufficienti**

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **sufficienti**
- Note: Altezza parapetto 1,01 ml - Non a norma





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Identificativo corpo: B - LABORATORIO CANTINA P1S
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Nerviano (Milano),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Note: Moglie e figlio maggiorenne

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 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

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 attiva 02/10/2036;**
A favore di BANCA DI ROMA SpA contro
Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 380000; Importo
capitale: € 190000 ; A rogito di CIANCI Paola notaio in Saronno (MI) in data
ai nr. Registrato a MILANO; Iscritto a MILANO 2 in
data ai

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - APPARTAMENTO p. 2 - B - LABORATORIO CANTINA P1S

- **Ipoteca legale attiva;**

A favore di Equitalia Nord Spa contro ; Derivante da: art. 77
DPR 602/73; Importo ipoteca: € 292379,92; Importo capitale: € 146189,96 in
data ai ; Registrato a MILANO; Iscritto a MILANO 2
in data ai n

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - APPARTAMENTO p. 2 - B - LABORATORIO CANTINA P1S

4.2.2 *Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori contro
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO in data [redacted] registrato
a MILANO trascritto a MILANO 2 in data [redacted] li nn. ;

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - APPARTAMENTO p. 2 - B - LABORATORIO CANTINA P1S





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

4.2.3 *Altre trascrizioni:*
Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Nessuna.

4.3 Misure Penali
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO p. 2 sito in Nerviano (Milano),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

1.704,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3.600,00 €.

INSOLUTO 2015-2016 euro 1704

INSOLUTO 2013-2014 euro 980,51

INSOLUTO 2014-2015 euro 1800

Millesimi di proprietà:

66,27

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

ADATTABILE

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica:

APE NON ESISTENTE - IN ATTESA DI CONSEGNA DA PROPRIETA'

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - LABORATORIO CANTINA P1S

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Nerviano (Milano),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 972,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2.000,00 €.

INSOLUTO 2015-2016 2000 euro

INSOLUTO 2014-2015 2000 euro

INSOLUTO 2013-2014 973,96

Millesimi di proprietà:

122,82

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADATTABILE

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: APE NON NECESSARIO

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|--|
| Cancello | tipologia: anta singola a battente materiale: Ferro apertura: manuale condizioni: buone |
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti - Note: altezza finestra 0,98 ml non a norma |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti |
| Pareti esterne | rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone |
| Pavim. Esterna | materiale: lastre di beola condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di graniglia condizioni: buone |
| Plafoni | materiale: pittura lavabile - rasatura a gesso condizioni: sufficienti |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: LEGNO + FERRO accessori: rinforzata condizioni: sufficienti |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti |

Impianti:

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.
Impianto a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:
Esiste impianto di riscaldamento.
Tipologia di impianto: **CENTRALIZATO**
Impianto a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità.
Note: **IN ATTESA DI APE PRODOTTO DA PROPRIETA'**

Condizionamento e climatizzazione:
Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione
Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:
Non esiste impianto antincendio.
Non esiste certificato prevenzione incendi.
Ascensori montacarichi:





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

L'immobile dispone di ascensori.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

| | |
|--------------------|---|
| Antenna collettiva | tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti |
| Ascensore | tipologia: a fune condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Citofonico | tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Fognatura | recapito: collettore o rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Gas | tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI". La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (in allegato) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente CTU, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per metà, arrotondate a mq per difetto o per eccesso.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| ABITAZIONE | sup lorda di pavimento | 73,00 | 1,00 | 73,00 |
| | | 73,00 | | 73,00 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio - Tipo di destinazione: Residenziale - Stato conservativo: Normale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-15 - Zona: NERVIANO - Tipologia: Appartamento -

Valore di mercato min (€/mq): 1100 - Superficie di riferimento: Lorda

Accessori:

A - Box posto al piano -1S composto da 1 vano - Sviluppa una superficie complessiva di 12 mq - Destinazione urbanistica: C6
Valore a corpo: € **12.000,00**

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

un frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive. **NON DIVISIBILE**

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B - LABORATORIO CANTINA P1S**

Superficie complessiva di circa mq **170,00**

E' posto al piano: **-1S**

L'edificio è stato costruito nel: **1972**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **ND**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **ND**; ha un'altezza interna di circa: **300**

L'intero fabbricato è composto da n. **5** piani complessivi di cui fuori terra n. **4** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: Immobile sito in zona periferica residenziale, palazzina ben tenuta in giardino interno.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|---|
| Cancello | tipologia: anta singola a battente materiale: Ferro apertura: manuale condizioni: buone |
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti - Note: altezza finestra 0,98 ml non a norma |
| Pareti esterne | rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone |
| Pavim. Esterna | materiale: lastre di beola condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di gr?s condizioni: scarse |
| Plafoni | materiale: al rustico condizioni: sufficienti |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: ferro condizioni: scarse |

Impianti:

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico. Impianto a norma. Tubi a vista
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:
Non Esiste impianto di riscaldamento.





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

| SINTETICO | COMPARATIVO | DIRETTO |
|---|-------------|---------|
| Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basato sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, essendo disponibili su Milano almeno n. 2 banche dati qualificate, quella dell' Agenzia del Territorio – OMI – e quella della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI.TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW.SUBITO.IT – WWW. IDEALISTA.IT | | |

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO; Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2; Uffici del registro di MILANO 2; Ufficio tecnico di NERVIANO; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio - Rilevazione dei Prezzi degli Immobili della Borsa Immobiliare di Milano – Azienda Speciale della Camera di commercio di Milano - O.S.M.I. – Borsa Immobiliare Milano – 1°e 2° Semestre 2013; 1° e 2° semestre 2014; 1° semestre 2015. O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° 2° semestre 2013 - 1° 2° semestre 2014; ; 1° 2° semestre 2015. TECNOCASA – IMMOBILIARE.IT.- IDEALISTA – SUBITO.IT

Parametri medi di zona per destinazione principale
(€/mq.) 1400-1600.

8.3 Valutazione corpi:





A - APPARTAMENTO p. 2. Box

Stima sintetica a vista dell'intero corpo METODO SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa. Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Si è tenuto infine conto anche della situazione riferita ad un momento di sofferenza e stagnazione del mercato immobiliare, che vede sistematicamente un rallentamento delle vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| ABITAZIONE | 73,00 | € 1.200,00 | € 87.600,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 87.600,00 |
| Valore corpo | | | € 87.600,00 |
| Valore accessori | | | € 12.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 99.600,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 99.600,00 |

B - LABORATORIO CANTINA P1S. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo
SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| LABORATORIO | 42,50 | € 1.200,00 | € 51.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 51.000,00 |
| Valore corpo | | | € 51.000,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 51.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 51.000,00 |





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----------------------|-------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A - APPART p. 2 | Box | 73,00 | € 99.600,00 | € 99.600,00 |
| B - LAB-CANTINA P-1S | Magazzini deposito [C2] | 42,50 | € 51.000,00 | € 51.000,00 |

Giudizio di comoda divisibilità: Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive.

Si considera divisibile corpo A – Corpo B

8.4 Adegamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|------------|
| Riduzione del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. G.E. 5% | € 7.530,00 |
| Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 5.600,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 4.512,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 132.958,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": | € 102.838,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 132.958,00 |

Data generazione: 20-04-2016 L'Esperto alla stima **Arch. Stefania Magni**





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

ALL 4

Verifica assenza contratti affitto Spese insolute ultimo biennio

**Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO p. 2
sito in Nerviano (Milano),**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Moglie e figlio maggiorenne - 1 gatto

Identificativo corpo: B - LABORATORIO CANTINA P1S

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Nerviano (Milano),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Moglie e figlio maggiorenne

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO p. 2 sito in Nerviano (Milano),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

1.704,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3.600,00 €.

INSOLUTO 2015-2016 euro 1704

INSOLUTO 2013-2014 euro 980,51

INSOLUTO 2014-2015 euro 1800

Millesimi di proprietà:

66,27

Identificativo corpo: B - LABORATORIO CANTINA P1S

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Nerviano (Milano),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

972,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2.000,00 €.

INSOLUTO 2015-2016 2000 euro

INSOLUTO 2014-2015 2000 euro

INSOLUTO 2013-2014 973,96

Millesimi di proprietà:

122,82





**RIPARTO CONSUNTIVO
GESTIONE ORDINARIA 01/08/2013-31/07/2014**

| Scala e Intero | Nominativo | Tabella 1 Generali | | Tabella 2 Proprietà | | Tabella 3 Acqua | | Tabella 4 Riscaldamento | | Tabella 5 Ascensore | | Tabella 11 VALVOLE TERMOS | | Tabella 12 FONDO ACCANTON | | SPESE INDIVIDUALI | Totale spese | Saldo anno prec | Saldo versato | Rate versate | Saldo finale |
|----------------|------------|--------------------|----------|---------------------|----------|-----------------|----------|-------------------------|----------|---------------------|----------|---------------------------|----------|---------------------------|----------|-------------------|--------------|-----------------|---------------|--------------|--------------|
| | | Millesimi | Importo | Millesimi | Importo | Millesimi | Importo | Millesimi | Importo | Millesimi | Importo | Millesimi | Importo | Millesimi | Importo | | | | | | |
| A/1 | | 66,270 | 195,25 | 66,270 | 201,69 | 3,000 | 251,45 | 74,610 | 273,70 | 78,020 | 177,23 | 3411,000 | 261,79 | 66,170 | 99,40 | -380,00 | 980,51 | 7.322,45 | 439,92 | 0,00 | 7.863,05 |
| A/2 | | 87,860 | 0,00 | 87,860 | 267,40 | 2,000 | 0,00 | 101,670 | 0,00 | 97,460 | 0,00 | 5055,000 | 0,00 | 87,860 | 131,79 | 0,00 | 399,19 | 7,91 | 7,91 | 438,00 | -38,81 |
| | | | 139,53 | | 0,00 | | 167,63 | | 372,97 | | 221,39 | | 373,14 | | 0,00 | 0,00 | 1.274,66 | 20,95 | 20,95 | 1.606,00 | -331,34 |
| A/3 | | 86,080 | 136,71 | 86,080 | 261,98 | 2,000 | 167,63 | 99,490 | 364,97 | 104,050 | 236,36 | 7396,000 | 545,95 | 86,080 | 129,12 | 0,00 | 1.842,72 | -191,04 | -191,04 | 2.359,00 | -516,28 |
| A/4 | | 88,120 | 0,00 | 88,120 | 268,19 | 2,000 | 0,00 | 101,670 | 0,00 | 88,600 | 0,00 | 6363,000 | 0,00 | 88,120 | 132,18 | 0,00 | 400,37 | 9,24 | 9,24 | 438,00 | -37,63 |
| | | | 139,95 | | 0,00 | | 167,63 | | 372,97 | | 201,26 | | 469,70 | | 0,00 | -16,00 | 1.335,51 | 24,93 | 24,93 | 2.041,96 | -706,45 |
| A/5 | | 87,810 | 0,00 | 87,810 | 267,24 | 2,000 | 0,00 | 101,670 | 0,00 | 106,320 | 0,00 | 13566,00 | 0,00 | 87,810 | 131,72 | 0,00 | 398,96 | 142,47 | 142,47 | 438,00 | -39,04 |
| | | | 139,45 | | 0,00 | | 167,63 | | 372,97 | | 241,51 | | 1.001,40 | | 0,00 | 10,00 | 1.932,96 | 133,46 | 133,46 | 2.040,00 | -107,04 |
| A/6 | | 122,820 | 195,05 | 122,820 | 373,80 | 0,000 | 0,00 | 0,000 | 0,00 | 0,000 | 0,00 | 0,000 | 0,00 | 122,820 | 164,23 | 0,00 | 753,08 | 5.071,80 | 0,00 | 0,00 | 5.824,88 |
| A/7 | | 66,270 | 0,00 | 66,270 | 201,69 | 2,000 | 0,00 | 74,610 | 0,00 | 71,530 | 0,00 | 1338,000 | 0,00 | 66,270 | 99,40 | 0,00 | 301,09 | -412,84 | -412,84 | 330,00 | -28,91 |
| | | | 105,25 | | 0,00 | | 167,63 | | 273,70 | | 162,48 | | 98,77 | | 0,00 | 0,00 | 807,83 | 295,20 | 295,20 | 910,39 | -102,56 |
| A/9 | | 86,390 | 0,00 | 86,390 | 262,92 | 4,000 | 0,00 | 99,490 | 0,00 | 95,280 | 0,00 | 2985,000 | 0,00 | 86,390 | 129,59 | 0,00 | 392,51 | 129,23 | 129,23 | 432,00 | -39,49 |
| | | | 137,20 | | 0,00 | | 335,27 | | 364,97 | | 216,43 | | 220,34 | | 0,00 | 0,00 | 1.274,21 | -434,77 | -434,77 | 1.850,00 | -375,79 |
| A/10 | | 86,080 | 136,71 | 86,080 | 261,98 | 5,000 | 419,09 | 99,490 | 364,97 | 86,710 | 196,97 | 7555,000 | 557,68 | 86,080 | 129,12 | 10,00 | 2.076,52 | 128,79 | 0,00 | 2.703,76 | -496,45 |
| A/11 | | 66,330 | 105,34 | 66,330 | 201,67 | 1,000 | 83,82 | 74,610 | 273,70 | 65,020 | 147,70 | 9077,000 | 670,03 | 66,330 | 99,50 | 0,00 | 1.581,96 | -155,33 | -155,33 | 2.060,00 | -476,04 |
| A/12 | | 155,970 | 247,70 | 155,970 | 474,69 | 3,000 | 251,45 | 0,000 | 0,00 | 206,910 | 470,01 | 0,000 | 0,00 | 155,970 | 233,95 | 10,00 | 1.687,81 | 3.580,05 | 3.580,05 | 334,00 | 1.353,81 |
| | | 1000 | 1.588,14 | 1000 | 3.043,45 | 26 | 2.179,23 | 827,31 | 3.034,92 | 999,9 | 2.271,34 | 56746 | 4.168,80 | 1000 | 1.500,01 | -366,00 | 17.439,89 | 15.672,51 | 3.589,38 | 17.781,11 | 11.741,91 |

S.E. & O.

FONDO ACCANTONAMENTO € 8.000,00

Elaborazione dati: GAMBINI PAOLO



Firmato Da: MAGNI STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3774165ddb1d20409ce63f4db23a064f



PROSPETTO RATE PREVENTIVO
GESTIONE ORDINARIA 04/09/2015-31/07/2016

| Num | Scala e Interno | Nominativo | Totale Spese | Saldo iniziale | Totale dovuto | 1°Rata 30/09/2015 | 2°Rata 30/11/2015 | 3°Rata 30/01/2016 | 4°Rata 30/03/2016 | 5°Rata 30/05/2016 | 6°Rata 30/07/2016 |
|------------------------|-----------------|------------|------------------|------------------|------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1 | A/1 | | 1.706,58 | 6.424,57 | 8.131,20 | 284,00 | 284,00 | 284,00 | 284,00 | 284,00 | 284,00 |
| 2 | A/2 | | 630,51 | 90,11 | 720,62 | 105,00 | 105,00 | 105,00 | 105,00 | 105,00 | 105,00 |
| 3 | A/3 | | 1.786,45 | 238,29 | 2.024,68 | 298,00 | 298,00 | 298,00 | 298,00 | 298,00 | 298,00 |
| 4 | A/4 | | 2.794,86 | -488,14 | 2.306,72 | 466,00 | 466,00 | 466,00 | 466,00 | 466,00 | 466,00 |
| | | | 631,79 | 91,67 | 723,46 | 105,00 | 105,00 | 105,00 | 105,00 | 105,00 | 105,00 |
| | | | 1.653,71 | -14,80 | 1.638,91 | 276,00 | 276,00 | 276,00 | 276,00 | 276,00 | 276,00 |
| 5 | A/5 | | 630,27 | 99,81 | 730,08 | 105,00 | 105,00 | 105,00 | 105,00 | 105,00 | 105,00 |
| | | | 1.970,46 | -756,35 | 1.214,11 | 328,00 | 328,00 | 328,00 | 328,00 | 328,00 | 328,00 |
| 6 | A/6 | | 978,56 | 751,25 | 1.729,81 | 162,00 | 162,00 | 162,00 | 162,00 | 162,00 | 162,00 |
| 7 | A/7 | | 524,72 | 59,33 | 584,05 | 87,00 | 87,00 | 87,00 | 87,00 | 87,00 | 87,00 |
| | | | 849,11 | 260,59 | 1.109,70 | 142,00 | 142,00 | 142,00 | 142,00 | 142,00 | 142,00 |
| 8 | A/8 | | 423,31 | 87,27 | 510,58 | 71,00 | 71,00 | 71,00 | 71,00 | 71,00 | 71,00 |
| | | | 724,45 | -138,77 | 585,68 | 121,00 | 121,00 | 121,00 | 121,00 | 121,00 | 121,00 |
| 9 | A/9 | | 2.558,83 | 39,26 | 2.598,03 | 426,00 | 426,00 | 426,00 | 426,00 | 426,00 | 426,00 |
| 10 | A/10 | | 2.181,33 | -191,82 | 1.989,51 | 364,00 | 364,00 | 364,00 | 364,00 | 364,00 | 364,00 |
| 11 | A/11 | | 1.959,74 | 2.217,14 | 4.176,88 | 327,00 | 327,00 | 327,00 | 327,00 | 327,00 | 327,00 |
| | | | | | | 327,00 | 327,00 | 327,00 | 327,00 | 327,00 | 327,00 |
| TOTALE GENERALE | | | 21.999,98 | 15.800,68 | 37.800,66 | 3.667,00 | 3.667,00 | 3.667,00 | 3.667,00 | 3.667,00 | 3.667,00 |

POGLIANO MILANESE II, 08/09/2015

L'Amministratore
AMMINISTRAZIONI IMM.RI GAMBINI

