

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

LEVITICUS SPV S.r.l.

contro

N. Gen. Rep. 728/2021

Giudice: Dott. ssa SIMONA CATERBI
Custode Giudiziario: Avv. Luca Perata

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12909
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11263
C.F. RTCNTR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278

con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17
Cellulare: 347 3129596
e-mail: line_project@hotmail.it

Giudice: Dott. ssa SIMONA CATERBI
Custode: Avv. Luca Perata
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

1



Bene immobile sito in SENAGO (MI)
Via San Bernardo n. 34 – scala C (catastalmente Via XXV Aprile snc)
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di **1/2**, esecutato e
Piena proprietà per la quota di **1/2**, esecutata
appartamento sito in Via San Bernardo n. 34, scala C (catastalmente Via XXV Aprile snc) Senago (MI).
L'appartamento fa parte di un condominio, è posto al piano primo, composto da tre locali oltre doppi servizi, ampio terrazzo e balcone con annesso locale cantina e autorimessa collocati al piano interrato di proprietà esclusiva.
Sia l'intero fabbricato che l'immobile oggetto di pignoramento si presentano in ottimo stato di manutenzione e conservazione.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 161 circa**, compreso di cantina ed autorimessa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione appartamento:

nato a _____ il _____, codice fiscale _____
per **1/2 di piena proprietà, in regime di comunione dei beni**
con _____

, nata a _____ il _____, codice fiscale _____
per **1/2 di piena proprietà, in regime di comunione dei beni con**

Descrizione appartamento:

Dette porzioni immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Senago come segue:

Foglio 13, mappale 706, sub. 17, Via XXV Aprile snc, P. 1-S1, categoria A/2, classe 3, vani 6, superficie catastale mq. 102, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 93, rendita catastale Euro 635,24.

Variazione del 09.11.2015 – inserimento dei dati di superficie.

Descrizione autorimessa:

Dette porzioni immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Senago come segue:

Foglio 13, mappale 706, sub. 59 Via XXV Aprile snc, P. S1, categoria C/6, classe 5, Consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 20, rendita catastale Euro 55,31.

Variazione del 09.11.2015 – inserimento dei dati di superficie.

In seguito a soppressione e fusione si sono ricavati i mappali da 690 a 694 giusta tipo frazionamento n. 741300 approvato il 3 agosto 2001 successivamente dal mappale 690 e sono stati generati i mappali 706 e 707 giusta tipo frazionamento n. 36295 approvato in data 23 gennaio 2004.

I suddetti mappali sono stati oggetto di convenzione urbanistica concernente piano di recupero con il Comune di Senago in notaio Giovan Giuseppe Sessa di Milano in data 5 novembre 2001 registrato il 23 novembre 2001 al n. 31961 e in data 1 aprile 2003 in notaio Maria Giordano di Limbiate registrata a Desio il 18 aprile 2003 al n. 1738, con le quali venivano ceduti gratuitamente i mappali da 691 a 694 e contemporaneamente veniva costituito il diritto di superficie nel sottosuolo del mappale 691 per la costruzione di box.

Quale corrispettivo della cessione del diritto di superficie, la società Casananda S.R.L. si è impegnata per sé e per suoi aventi causa, ad eseguire a tempo



indeterminato proprie cure e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia del parcheggio pubblico da realizzare su suolo dell'area al foglio 13 mappale 691, compreso il corsetto di accesso a detto parcheggio pubblico che delle strutture statiche portanti, dei manufatti di proprietà superficaria con relativa impermeabilizzazione.

Si precisa che le porzioni di giardino annesse alle unità immobiliari situate al piano terreno sono di proprietà degli stessi condomini titolari di quest'ultime. Inoltre che le stesse, così come i camminamenti comuni, sono attraversate da tubazioni e da linee di erogazione e fornitura di energia, gas, elettricità ed altri servizi similari e pertanto i proprietari di tali aree non potranno opporsi ad eventuali interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli impianti in quanto soggette a servitù passiva nei confronti del condominio (rif. atto di provenienza all. 7).

In data 29.12.2004 è stata approvata dal comune di Senago - proposta giunta comunale n. 228 del 27.12.2004 - il testo della convenzione con Enel al fine della costituzione di servitù relativa a cabina ubicata nel sottosuolo dell'area ricompresa nel P.R. N. 49 TER B (art. 8 della convenzione a totale carico del lottizzante la realizzazione di una nuova cabina Enel interrata, in cessione all'amministrazione comunale all. n. 9).

E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art. 1117 C.C. e del regolamento del condominio.

Coerenze in contorno all'appartamento, da nord in senso orario:

appartamento al sub. 18, scala comune al sub. 1, appartamento al sub. 16 e giardino al sub.

Coerenze in contorno alla cantina, da nord in senso orario:

cantine ai subb. 28 e 46, corridoio comune al sub. 1, terrapieno.

Coerenze in contorno all'autorimessa, da nord in senso orario:

con enti comuni, unità sub. 58 e 60 e cantine sub. 52 e 37.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico normale con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, terziario.

Servizi offerti dalla zona: L'appartamento si trova in posizione strategica e centrale, ben servita da tutte le attività di primaria necessità e con possibilità di raggiungere i vari servizi della zona a piedi.

Collegata con diversi mezzi di superficie BUS 165, TRENO S3.

Buona la presenza di negozi e supermercati (Esselunga, Gigante) per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, scuole, asili, ospedali (Niguarda e San Raffaele) e servizi nelle vicinanze.

Collegamenti pubblici (Km): 250 m.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dagli esecutati.

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: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

4.2.1. Ipoteca volontaria:

ISCRIZIONE NN. 137876/31591 del 04/11/2002 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato del 15/10/2002 in Notaio Sessa Giovan Giuseppe di Milano rep 254720 **a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A.R.L.** con Sede MILANO (MI) Codice fiscale 00715120150 Domicilio ipotecario eletto MILANO PIAZZA MEDA N. 4, **contro:**

in regime di comunione dei beni per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, montante ipotecario totale: Euro 272.000,00. Registrata successione Domanda di Annotazione NN. 136311/27532 del 19/09/2005 da atto notarile del 05/04/2005 in Notaio Giordano Maria con sede LIMBIATE (MI) tipo di annotazione: annotazione a iscrizione per frazionamento in quota numero repertorio 97540 numero di registro particolare 31591 del 04/11/2002.

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. Ipoteca volontaria:

ISCRIZIONE NN. 23077/5328 del 21/02/2008 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di finanziamento del 15/10/2002 in Notaio GIORDANO MARIA di LIMBIATE (MI) rep 101499/6567 **a favore di BANCA DI LEGNANO S.P.A.** con Sede LEGNANO (MI) codice fiscale 09492720157 domicilio ipotecario eletto LARGO F. TOSI N. 9 LEGNANO, **contro:**

in regime di comunione dei beni per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, montante ipotecario totale: Euro 272.000,00.

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Ipoteca legale:

ISCRIZIONE NN. 112930/19866 del 16/12/2013 - Ipoteca legale derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) **promossa da EQUITALIA NORD S.P.A.** sede Milano (MI) rep 4845/6813 a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 07244730961 Domicilio ipotecario eletto VIALE DELL'INNOVAZIONE 1/B - MILANO, **contro:**

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.4. Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

ISCRIZIONE NN. 64334/11465 del 07/06/2016 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO **promossa da EQUITALIA NORD S.P.A.** sede Milano (MI) rep 8449/6816 **a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.** Sede MILANO (MI) Codice fiscale 07244730961 Domicilio ipotecario eletto VIALE DELL'INNOVAZIONE 1/B - MILANO, **contro:**

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.5. Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

ISCRIZIONE NN. 105785/19835 del 25/08/2017 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO **promossa da AGENZIA DELLE ENTRATE** -

Giudice: Dott. ssa SIMONA CATERBI

Custode: Avv. Luca Perata

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

4



RISCOSSIONE Codice fiscale 137 568 81002, Sede ROMA (RM) **a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE** Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto VIALE DELL'INNOVAZIONE 1/B - MILANO, contro:

montante ipotecario totale: Euro

224.195,10.

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.6. Sentenza Dichiarativa Di Fallimento:

ISCRIZIONE NN. 32512/21335 del 15/03/2019 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO autorità emittente TRIBUNALE DI MILANO sede Milano (MI) del 02/10/2018 numero di repertorio 1086/2018 **a favore di**

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

del diritto di proprietà.

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.7. Pignoramento:

TRASCRIZIONE NN. 125266/85304 del 17/08/2021 - Verbale di pignoramento del 18/06/2021 rep. n. 1097 notificato da Ufficiale Giudiziario UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO **a favore di LEVITICUS SPV S.R.L.** Sede ROMA (RM) Codice fiscale 14978561000 **contro i signori**

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Riferito limitatamente a corpo unico

4.2.8. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.9. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali e i progetti depositati in comune si evince una difformità, nel box è stato creato un soppalco con scala e struttura in ferro. La suddetta difformità non è sanabile, in quanto non rispetta le norme del Regolamento Edilizio del comune di Senago, pertanto bisognerà ripristinare lo stata dei luoghi come da progetto autorizzato.

Costo presunto lavori da eseguire per ripristino euro 1.500,00 oltre accessori di legge, previa comunque presentazione di una pratica edilizia (SCIA) da un tecnico abilitato per demolizione opere abusive e relativa sanzione amministrativa. Costo presunto euro 2.500,00.

4.3.2. Conformità catastale: dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali e i progetti depositati in comune si evincono difformità, come nel punto precedente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018/19	€ 1.500,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2020/21	€ 1.500,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 000,00
(all. n. 6)	
Spesa straordinaria manutenzione tetto:	€ 000,00
Cause in corso: nessuna.	
Atti ablativi: nessuno.	



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari e precedenti (ventennio):

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti in piena proprietà **ai signori**
per scrittura privata con
sottoscrizione autenticata del 06/07/2005 in Notaio GIORDANO MARIA rep.
98152/4542 trascritto in data 27 luglio 2005 ai nn. 116887/60340 da potere di
CASANANDA S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale 02855610966
Alla società CASANANDA S.R.L. i beni in oggetto erano pervenuti per la
quota di 1/3 per il diritto di piena proprietà;
per scrittura privata autenticata del 10/04/2001 numero di repertorio
251116 in Notaio SESSA GIOVAN GIUSEPPE di MILANO (MI) trascritta il
07/05/2001 ai nn. 44397/29213 da potere della signora SIOLI VIRGINIA nata
il 14/03/1928 a SENAGO (MI), Codice fiscale SLI VGN 28C54 1602 V;
per la quota di 1/3 per il diritto di piena proprietà per scrittura privata
autenticata del 10/04/2001 numero di repertorio 251116 in Notaio SESSA
GIOVAN GIUSEPPE di MILANO (MI) trascritta il 07/05/2001 ai nn. 44398/29212
da potere dei signori COLOMBO LUIGIA nata il 03/02/1935 a SENAGO (MI)
Codice fiscale CLM LGU 35B43 1602 B da SIOLI ROBERTO Nato il 08/06/1962
a SENAGO (MI) Codice fiscale SLI RRT 62H08 1602 da SIOLI MATILDE LUIGIA
nata il 05/03/1966 a PADERNO DUGNANO (MI) Codice fiscale SLI MLD
66C45 G220 O e SIOLI MARCO nato il 16/08/1972 a BOLLATE (MI) Codice
fiscale SLI MRC 72M16 A940 N per la quota di 1/3 per il diritto di piena
proprietà;
per scrittura privata autenticata del 10/04/2001 numero di repertorio
251116 in Notaio SESSA GIOVAN GIUSEPPE di MILANO (MI) trascritta il
07/05/2001 ai nn. 44399/29213 da potere dei signori BRENNIA ELVEZIA
ORESTA nata il 04/04/1932 a VARESE (VA) Codice fiscale BRN LZR 32D44
L682 A da SIOLI MASSIMO Nato il 15/06/1960 a LIMBIATE (MI) Codice fiscale
SLI MSM 60H15 E591 U.
Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. L'intero fabbricato è stato costruito in forza di Concessione Edilizia rilasciata
dal comune di Senago in data 21 gennaio 2002 prot. n. 1509 (P.E. 90/2001)
e successiva concessione in sanatoria in data 2 luglio 2003 prot. n. 17433 e
Denuncia Di Inizio Attività presentata in dat 24 febbraio 2003 prot. n. 5183,
in data 9 settembre 2003 prot. n. 9022, 26 novembre 2003 prot. n. 30732 e
30 marzo 2005 prot. n. 7720. Comunicazione di Fine Lavori presentata in
data 3 dicembre 2010, PG 0030300, certificato di collaudo lavori
presentata in data 3 dicembre 2010.
Attestazione agibilità per formazione silenzio-assenso rilasciata in data
20.09.2016 prot. N. 23700.

Descrizione appartamento di cui al punto A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di **1/2**, esecutato
Piena proprietà per la quota di **1/2**, esecutata
appartamento sito in Via San Bernardo n. 34, scala C (catastalmente Via
XXV Aprile snc) Senago (MI).
L'appartamento fa parte di un condominio, è posto al piano primo,
composto da tre locali oltre doppi servizi, ampio terrazzo e balcone con
annesso locale cantina e autorimessa collocati al piano interrato di
proprietà esclusiva.



Sia l'intero fabbricato che l'immobile oggetto di pignoramento si presentano in ottimo stato di manutenzione e conservazione.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 161 circa**, compreso di cantina ed autorimessa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione appartamento:

ato a
, per 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione dei beni
con

, per 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione dei beni con

Descrizione appartamento:

Dette porzioni immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Senago come segue:

Foglio 13, mappale 706, sub. 17, Via XXV Aprile snc, P. 1-S1, categoria A/2, classe 3, vani 6, superficie catastale mq. 102, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 93, rendita catastale Euro 635,24.

Variazione del 09.11.2015 – inserimento dei dati di superficie.

Descrizione autorimessa:

Dette porzioni immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Senago come segue:

Foglio 13, mappale 706, sub. 59 Via XXV Aprile snc, P. S1, categoria C/6, classe 5, Consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 20, rendita catastale Euro 55,31.

Variazione del 09.11.2015 – inserimento dei dati di superficie.

In seguito a soppressione e fusione si sono ricavati i mappali da 690 a 694 giusta tipo frazionamento n. 741300 approvato il 3 agosto 2001 successivamente dal mappale 690 e sono stati generati i mappali 706 e 707 giusta tipo frazionamento n. 36295 approvato in data 23 gennaio 2004.

I suddetti mappali sono stati oggetto di convenzione urbanistica concernente piano di recupero con il Comune di Senago in notaio Giovan Giuseppe Sessa di Milano in data 5 novembre 2001 registrato il 23 novembre 2001 al n. 31961 e in data 1 aprile 2003 in notaio Maria Giordano di Limbiate registrata a Desio il 18 aprile 2003 al n. 1738, con le quali venivano ceduti gratuitamente i mappali da 691 a 694 e contemporaneamente veniva costituito il diritto di superficie nel sottosuolo del mappale 691 per la costruzione di box.

Quale corrispettivo della cessione del diritto di superficie, la società Casananda S.R.L si è impegnata per sé e per suoi aventi causa, ad eseguire a tempo indeterminato proprie cure e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia del parcheggio pubblico da realizzare su suolo dell'area al foglio 13 mappale 691, compreso il corsello di accesso a detto parcheggio pubblico che delle strutture statiche portanti, dei manufatti di proprietà superficiale con relativa impermeabilizzazione.

Si precisa che le porzioni di giardino annesse alle unità immobiliari situate al piano terreno sono di proprietà degli stessi condomini titolari di quest'ultime. Inoltre che le stesse, così come i camminamenti comuni, sono attraversate da tubazioni e da linee di erogazione e fornitura di energia, gas, elettricità ed altri servizi simili e pertanto i proprietari di tali aree non potranno opporsi ad eventuali interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli impianti in quanto soggette a servitù passiva nei confronti del condominio (rif. atto di provenienza all. 7).



In data 29.12.2004 è stata approvata dal comune di Senago – proposta giunta comunale n. 228 del 27.12.2004 - il testo della convenzione con Enel al fine della costituzione di servitù relativa a cabina ubicata nel sottosuolo dell'area ricompresa nel P.R. N. 49 TER B (art. 8 della convenzione a totale carico del lottizzante la realizzazione di una nuova cabina Enel interrata, in cessione all'amministrazione comunale all. n. 9).

E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art. 1117 C.C. e del regolamento del condominio.

Coerenze in contorno all'appartamento, da nord in senso orario:

appartamento al sub. 18, scala comune al sub. 1, appartamento al sub. 16 e giardino al sub.

Coerenze in contorno alla cantina, da nord in senso orario:

cantine ai subb. 28 e 46, corridoio comune al sub. 1, terrapieno.

Coerenze in contorno all'autorimessa, da nord in senso orario:

con enti comuni, unità sub. 58 e 60 e cantine sub. 52 e 37.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di h. 2,70 m, altezza cantina e autorimessa h. 2,50 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Primo					
Abitazione	95,00	1,00	95,00	Nord/Est/ Sud	Ottima
Balcone	11,00	0,30	3,30	Nord	Ottimo
Terrazzo	26,00	0,25	6,50	Sud	Ottimo
Piano Interrato					
Cantina	8,00	0,25	2,00	Interna	Buona
Autorimessa	21,00	0,50	10,50	Interno	Buona
Totale	161,00		117,30		
			Arr. 117,00		
Totale			Arr. 117,00		

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):** materiale: mattoni forati o doppio uni e c.a. strutture portanti.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):** materiale: in c.a.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):** tipologia: tipo prefabbricato in c.a.
Condizione: non verificata.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):** tipologia: portante. Finitura con Intonaco civile fugato e tinteggiato, rivestimento in mattoni faccia vista in alcune porzioni, in condizioni ottime.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: falde in tegole di cotto tipo portoghesi e lattoneria in rame. Condizioni: non verificata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno tamburato. Condizioni: ottimi. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno e doppio vetro. Si rilevano tende da sole in buone condizioni, soglie e davanzali in granito serizzo. Condizioni: ottimi. Protezioni esterne: persiane in legno. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e pitturato. Condizioni: ottimi. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati+intonaco+tinteggiatura e alcune con effetto marmorino/spatolato. Condizioni: ottime. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, materiale: ceramica in buone condizioni; ubicazione: angolo cottura materiale ceramica su un quattro lati in ottime condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa. Materiale: piastrelle in ceramica in ottime condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata in ottime condizioni con lettere digitale. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: autonoma. Condizione: funzionante. Certificazione: non conosciuta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina. Condizioni: non verificate. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: buono. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: autonoma. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



- Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia, centralino.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Citofonico (impianto):* tipologia: video-audio.
Condizioni: ottimo.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello e apparecchi sanitari.
Condizioni: buono.
Certificazioni: non conosciute.
Bagno completo di quattro apparecchi.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: autonomo con caldaia esterna, termosifoni in ghisa.
alimentazione: metano.
Condizioni: buono.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Certificazione energetica: non fornita.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Ascensore (impianto) Presente, il piano rialzato è dotato di servoscala.
- Condizionamento (componente edilizia): tipologia: non presente.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Valutazione - Metodo Comparativo

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

		Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)
Fonte	Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili simili correntemente offerti sul mercato immobiliare.	€ 1.100	€ 2.200
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (I Semestre 2021)	€ 1.150	€ 2.100

Parametro utilizzato (€/Mq)	<u>€ 1.950</u>
-----------------------------	----------------

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità buono sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione e metratura commerciale. Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 1.100 e i 2.200 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **1.950 €/mq**.



8.2. Fonti di informazioni:

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Senago (MI).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2020/2021 Prezziario Imm. re di Milano e provincia.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 1° Semestre 2021;
 - Borsino Immobiliare - 1° Semestre 2021.

8.3.		Valutazioni corpi		
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento/Cantina/Autorimessa	117,00	€ 228.150,00	€ 228.150,00
TOTALE			€ 228.150,00	€ 228.150,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 11.407,50

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

- € 4.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese insolite biennio condominio:

Nessuno

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile oggetto di pignoramento, appare difficoltosa la divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

€ 212.742,50

Milano, 21.01.2022

Il Perito

Arch. Anna Teresa Ritacco



Allegati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 – 2.1 - Ispezioni ipotecarie – estratto sentenza;
- 3 – 3.1 - Visure per immobile;
- 4 – 4.1 - Planimetrie catastali;
- 5 – Estratto di mappa;
- 6 – Missiva Condominio;
- 7 – Atto di provenienza;
- 8 – Convenzione;
- 9 – Approvazione costituzione servitù Enel;
- 10 – 10.1. 10.1.2. – 10.2 – 10.3 - Pratiche comune;
- 11 – Documenti Fine lavori/Collaudò;
- 12 – Documento Agibilità.

