

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Intesa San Paolo SpA**

contro

N° Gen. Rep. **3700/2013**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-12-2016 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CATERINA TRENTINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
Lotto 002 - Box

Esperto alla stima: Fabio Ugo Ramella
Codice fiscale: RMLFBG76S12F205V
Studio in: Viale Vittorio Veneto 18 - 20124 Milano
Telefono: 02.89690334
Email: info@ramellastudio.com
Pec: ramella.15776@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Europa 20 - Pogliano Milanese (Milano) - 20010

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento di 6,5 vani

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 5, particella 257, subalterno 50

Lotto: 002 - Box

Corpo: B - Autorimessa

Categoria: Autorimessa [C6]

Dati Catastali: foglio 5, particella 257, subalterno 25

2. Stato di possesso

Bene: Via Europa 20 - Pogliano Milanese (Milano) - 20010

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento di 6,5 vani

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Box

Corpo: B - Autorimessa

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Europa 20 - Pogliano Milanese (Milano) - 20010

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento di 6,5 vani

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Box

Corpo: B - Autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Europa 20 - Pogliano Milanese (Milano) - 20010

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento di 6,5 vani

Creditori Iscritti: Intesa San Paolo SpA

Creditori Intervenuti:

Lotto: 002 - Box

Corpo: B - Autorimessa

Creditori Iscritti: Intesa San Paolo SpA

Creditori Intervenuti:

5. Comproprietari

Beni: Via Europa 20 - Pogliano Milanese (Milano) - 20010

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento di 6,5 vani

Regime patrimoniale: Comunione legale

Comproprietari:

Lotto: 002 - Box

Corpo: B - Autorimessa

Regime patrimoniale: Comunione legale

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Europa 20 - Pogliano Milanese (Milano) - 20010

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento di 6,5 vani

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Box

Corpo: B - Autorimessa

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Europa 20 - Pogliano Milanese (Milano) - 20010

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento di 6,5 vani

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Box

Corpo: B - Autorimessa

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Europa 20 - Pogliano Milanese (Milano) - 20010

Lotto: 001 - Appartamento

Prezzo da libero: € 131.000,00

Lotto: 002 - Box

Prezzo da libero: € 12.000,00

Beni in **Pogliano Milanese (Milano)**
Via Europa 20

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A – Appartamento di 6,5 vani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pogliano Milanese, Via Europa 20

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Cod. Fiscale: - Residenza: Via Europa 20 - Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/2

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 257, subalterno 50, scheda catastale T156695, indirizzo Via Europa 20, piano 7-S1, comune Pogliano Milanese, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5, superficie 100mq, rendita € 520,33.

Confini: Appartamento, da nord in senso orario: altra proprietà; parti comuni e altra proprietà; altra proprietà e parti comuni; cortile comune. Cantina, da nord in senso orario: altra proprietà; cortile comune; altra proprietà; corridoio comune.

Note sulla conformità catastale: le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto rilevato in loco e dunque si dichiara la conformità catastale. Tuttavia si rileva una lieve difformità, non pregiudizievole, in relazione alle altezze degli ambienti interni del bene.

Note generali: Si segnala che dallo stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Pogliano Milanese, la famiglia è composta da

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio interessato è ubicato in zona semicentrale della città, distante circa 600m dal centro città, in un'area caratterizzata da una alta densità abitativa con una sufficiente dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: miste.

Importanti centri limitrofi: Rho, Legnano.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Olona, Canale Villoresi, Laghetto di Cantone, Cava di Nerviano.

Attrazioni storiche: Scuola Chaniac, Municipio, Mulino Ragno, La Cassinetta, Mulino dell'Oca.

Principali collegamenti pubblici: stazione FS Vanzago-Pogliano (Linea S5 Trenord, Varese - Gallarate - Milano Passante - Treviglio) a 2km; linee autobus Movibus Z601, Z606, Z618, Z619 (linee collegamenti Legnano/Cerro Maggiore - Rho - Milano) a 300m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

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; a favore di Intesa San Paolo SpA contro
; Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale:
€ 105.000,00; a rogito di Notaio

- Ipoteca legale cancellata il 16/04/2007;

- Ipoteca legale attiva; a favore di

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Intesa San Paolo SpA

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 3.513,81.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: pratica ENI: € 1.109,20 € - riqualificazione Centrale Termica: € 3.201,99.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € 18.634,28.

Millesimi di proprietà: 26,292.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica: non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: nel CEER, Catasto Energetico Edifici Regionali, di Regione Lombardia non risulta registrato alcun APE (Attestato di Prestazione Energetica) relativo all'unità immobiliare. Si segnala l'assenza di documentazione relativa alla Centrale Termica, nonché l'impossibilità ad accedere alla stessa.

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

Avvertenze ulteriori: non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2/1963 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia.

Per lavori: Costruzione di n. 3 fabbricati di civile abitazione e n. 1 fabbricato negozi.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 27/12/1962 al n. di prot. 16711.

Rilascio in data 09/01/1963 al n. di prot. 5426 (revocato con ordinanza del 21/02/1963).

Rilascio in data 08/04/1963 al n. di prot. 1551.

Abitabilità/agibilità richiesta in data 10/09/1964.

L'agibilità non è mai stata rilasciata (all. 06, comunicazione del Comune di Pogliano del 24/10/2016).

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note generali sulla conformità: A seguito di quanto sopra indicato, dopo aver visionato gli atti di fabbrica e come da comunicazione del 24/10/2016 del Comune di Pogliano Milanese - Area Urbanistica, non essendo mai stata rilasciato il certificato di agibilità dell'edificio, non si dichiara la conformità edilizia. Si segnala infatti che il rilascio della prima licenza edilizia del 09/01/1963 prot. 5426 è stata revocata e sostituita con altro nulla osta del 08/04/1963 prot. 1551, nel quale veniva ordinato di ridurre l'altezza della costruzione (da 30m a 16m, con eventuale accordo fino a 24m): tuttavia a seguito di variante edilizia del 1964, con modifica dell'altezza della costruzione a 24m, e di successiva richiesta di permesso di abitabili-

tà dell'edificio, sempre del 1964, a oggi lo stesso non è mai stato rilasciato (all. 06).

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	L'immobile nell'ambito del Piano delle Regole PGT ricade in "Ambito Urbano Consolidato" (capo II PdR) : tessuto urbano semiaperto a media densità (Art. 44 PdR); " Fattibilità geologica, idrogeologica e sismica": 3.1 - Area ad elevata vulnerabilità dell'acquifero e con presenza nei primi metri del sottosuolo di orizzonti incoerenti a bassa densità relativa (Classe 3).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,5 mq/mq;

Note sulla conformità:

A seguito di quanto sopra indicato, dopo aver visionato gli atti di fabbrica e come da comunicazione del 24/10/2016 del Comune di Pogliano Milanese - Area Urbanistica, non essendo mai stata rilasciato il certificato di agibilità dell'edificio, non si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Appartamento**

L'immobile di cui trattasi è un appartamento ad uso abitazione ubicato al piano settimo sottotetto di una palazzina di otto piani fuori terra, più piano interrato, realizzato nel 1963 e denominato "Condominio Europa". L'edificio, avente due corpi scale, individuati con le lettere A e B, presenta le facciate realizzate in intonaco tinteggiato di colore marrone chiaro e, in parte al piano terra, in tessere di klinker color mattone, il tutto in normale stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è a tetto, tipologia alla francese, con falde inclinate in lamiera metallica di colore marrone. L'accesso al fabbricato avviene dal cortile comune interno, tramite un cancello metallico di colore nero su strada, mentre l'accesso all'unità avviene dalla scala B del fabbricato, tramite portone in ferro e vetro. Le parti comuni presentano pavimenti e rivestimenti in pietra e soffitti intonacati, in normale stato di manutenzione. Il bene presenta tripla esposizione, tutte su cortile interno ed è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un corridoio di disimpegno, due camere singole, una camera doppia, un bagno e due balconi. La porta di accesso all'unità immobiliare è blindata ed è in legno a un battente. Le finiture interne sono in buono stato di manutenzione. Il pavimento dell'appartamento è realizzato in materiali differenti, tutto in buono stato di manutenzione: l'ingresso e il corridoio sono in piastrelle di ceramica 30x30 cm di colore chiaro, il soggiorno in listoni di parquet posati a correre, la cucina in piastrelle di ceramica 15x15cm di colore chiaro, una camera singola in piastrelle di ceramica 30x30 di colore chiaro, una camera singola e la camera doppia in listelli di parquet posati a correre, il bagno in piastrelle di ceramica 20x20cm di colore grigio. I due balconi presentano pavimentazione rispettivamente in piastrelle di ceramica 10x20cm di colore grigio e marrone, entrambe in normale stato di manutenzione. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro in tutto l'appartamento, ad eccezione del rivestimento della cucina che presenta finitura in piastrelle di ceramica 10x10 in colore chiaro sino ad altezza 150cm e tinteggiatura di colore scuro sino al soffitto, del bagno con finitura in piastrelle di ceramica miste 20x20cm

e 10x10cm in colore grigio chiaro sino ad altezza 120cm su due lati e 210cm su un altro, tutto in buono stato di manutenzione. Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca con doccia, tutto in buono stato di conservazione. L'altezza netta interna dell'appartamento risulta di 2,90m, ad eccezione dell'ingresso che presenta un ribassamento realizzato in cartongesso con altezza finita di 2,45m. I serramenti interni sono tutti ad un'anta a battente in legno colore noce, quelli esterni sono in pvc con vetri doppi, tutti in buono stato di conservazione. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con n. 7 corpi scaldanti (5 radiatori e 2 scaldavivande) in ghisa e alluminio, mentre quello di raffrescamento è composto da n. 1 unità esterna collocata su un balcone e n. 2 unità interne split. Lo scaldacqua a gas, per la produzione di acqua calda, è collocato all'interno dell'abitazione nella zona cucina. L'appartamento ha una cantina di pertinenza ubicata al primo piano interrato, avente altezza 3,0m, con porta d'ingresso in legno, pareti in intonaco al rustico e pavimento in battuto di cemento, tutto in normale stato di conservazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Superficie complessiva di circa mq **112,50**.

E' posto al piano: settimo.

L'edificio è stato costruito nel: 1963.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,9.

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dei vani principali viene calcolata come Superficie Esterna Lorda, dunque al lordo delle pareti, considerando il 100% di quelle perimetrali e il 50% di quelle perimetrali in comunione. La superficie delle pertinenze viene rapportata ai coefficienti di differenziazione (DPR n. 138 del 23/3/1998).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. esterna lorda	95,00	1,00	95,00
Balconi	superf. esterna lorda	10,00	0,30	3,00
Cantina	superf. esterna lorda	5,00	0,25	1,25
Ripostiglio sottotetto	superf. esterna lorda	2,50	0,30	0,75
		112,50		100,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2016

Zona: Pogliano Milanese (B1/Centrale/CENTRO)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.250,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.450,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Centralizzato.

Stato impianto: Funzionante.

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione.

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensore comune all'edificio.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile, come metodo di stima si è applicato il criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima. Tale criterio viene definito attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo mediante confronto diretto con caratteristiche e valori di altre unità abitative nella stessa zona, mediante prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato nonché dalle risultanze ottenute dalla consultazione del Bollettino della Rilevazione dei Prezzi della Camera di Commercio di Milano in vigore al momento della stima e dei valori desunti dall'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare (valore unitario € 1.100 - € 1.800); OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (valore unitario € 1.250 - € 1.450); Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - I° Semestre 2016, pubblicato nel mese di settembre 2016 da TeMA ScpA (valore unitario € 1.350 - € 1.600).

8.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	95,00	€ 1.500,00	€ 142.500,00
Balconi	3,00	€ 1.500,00	€ 4.500,00
Cantina	1,25	€ 1.500,00	€ 1.875,00
Ripostiglio sottotetto	0,75	€ 1.500,00	€ 1.125,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 150.000,00
Valore corpo			€ 150.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 150.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 150.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento		100,00	€ 150.000,00	€ 150.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 7.500,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 10.919,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 637,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 130.944,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 131.000,00

Lotto: 002 - Box**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: B - Autorimessa****Autorimessa [C6] sito in Pogliano Milanese, Via Europa 20****Quota e tipologia del diritto****1/2 di****Quota e tipologia del diritto****1/2 di****Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 5, particella 257, subalterno 25, scheda catastale T156697, indirizzo Via Europa 20, piano T, comune Pogliano Milanese, categoria C/6, classe 1, consistenza 12mq, superficie 12mq, rendita € 26,65.

Confini: Box, da nord in senso orario: altra proprietà su tre lati; cortile comune.

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco e dunque si dichiara la conformità catastale.

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio interessato è ubicato in zona semicentrale della città, distante circa 600m dal centro città, in un'area caratterizzata da una alta densità abitativa con una sufficiente dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: miste.

Importanti centri limitrofi: Rho, Legnano.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Olona, Canale Villoresi, Laghetto di Cantone, Cava di Nerviano.

Attrazioni storiche: Scuola Chaniac, Municipio, Mulino Ragno, La Cassinetta, Mulino dell'Oca.

Principali collegamenti pubblici: stazione FS Vanzago-Pogliano (Linea S5 Trenord, Varese - Gallarate - Milano Passante - Treviglio) a 2km; linee autobus Movibus Z601, Z606, Z618, Z619 (linee collegamenti Legnano/Cerro Maggiore - Rho - Milano) a 300m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

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:

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Intesa San Paolo SpA

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedasi lotto 001.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: vedasi lotto 001.

Millesimi di proprietà: vedasi lotto 001.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica: non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: non risulta registrato nessun APE (Attestato di Prestazione Energetica) relativo all'unità immobiliare. Tuttavia tale tipologia di unità, in base alla vigente normativa regionale D.G.R. n.VIII/5018 e s.m.i., rientra nei casi di esonero dagli obblighi di certificazione in quanto classificata come edifici non dotato di impianto di riscaldamento (box, cantine, locali adibiti a deposito etc.).

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

Avvertenze ulteriori: non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: e successive varianti.

Intestazione: Tipo pratica: Licenza Edilizia.

Per lavori: Costruzione di n. 3 fabbricati di civile abitazione e n. 1 fabbricato negozi.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data

L'agibilità non è mai stata rilasciata (all. 06, comunicazione del Comune di Pogliano del 24/10/2016).

7.1 Conformità edilizia:

Note generali sulla conformità: A seguito di quanto sopra indicato, dopo aver visionato gli atti di fabbrica e come da comunicazione del 24/10/2016 del Comune di Pogliano Milanese - Area Urbanistica, non essendo mai stata rilasciato il certificato di agibilità dell'edificio, non si dichiara la conformità edilizia. Vedasi lotto 001.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	L'immobile nell'ambito del Piano delle Regole PGT ricade in "Ambito Urbano Consolidato" (capo II PdR) : tessuto urbano semiaperto a media densità (Art. 44 PdR); " Fattibilità geologica, idrogeologica e sismica": 3.1 - Area ad elevata vulnerabilità dell'acquifero e con presenza nei primi metri del sottosuolo di orizzonti incoerenti a bassa densità relativa (Classe 3).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,5 mq/mq;

Note sulla conformità:

A seguito di quanto sopra indicato, dopo aver visionato gli atti di fabbrica e come da comunicazione del 24/10/2016 del Comune di Pogliano Milanese - Area Urbanistica, non essendo mai stata rilasciato il certificato di agibilità dell'edificio, non si dichiara la conformità urbanistica. Vedasi lotto 001.

Descrizione: di cui al punto **B - Autorimessa**

L'immobile di cui trattasi è un box ad uso autorimessa ubicato al piano terra di un corpo di fabbrica di un piano fuori terra realizzato nel 1963 e di pertinenza della palazzina residenziale denominata "Condominio Europa". L'edificio presenta le facciate realizzate in intonaco tinteggiato di colore bianco con copertura a tetto piano e accesso alle autorimesse mediante porte basculanti in lamiera tinteggiate di colore grigio, il tutto in normale stato di manutenzione. L'accesso al fabbricato avviene dal cortile comune interno. Il bene, accessibile mediante porta basculante, è composto da un vano adibito a spazio di ricovero per una autovettura, con pavimento in battuto di cemento, rivestimenti in intonaco tinteggiato di colore bianco, tutto in normale stato di manutenzione. L'altezza netta interna del box risulta di 2,30m. Non è presente l'impianto di riscaldamento mentre è presente un unico punto luce con interruttore sotto traccia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: terra.

L'edificio è stato costruito nel: 1963.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,3.

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dei vani principali viene calcolata come Superficie Esterna Lorda, dunque al lordo delle pareti, considerando il 100% di quelle perimetrali e il 50% di quelle perimetrali in comunione. La superficie delle

pertinenze viene rapportata ai coefficienti di differenziazione (DPR n. 138 del 23/3/1998).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	superf. esterna lorda	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2016

Zona: Pogliano Milanese (B1/Centrale/CENTRO)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento o climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile, come metodo di stima si è applicato il criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima. Tale criterio viene definito attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo mediante confronto diretto con caratteristiche e valori di altre autorimesse nella stessa zona, mediante prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato nonché dalle risultanze ottenute dalla consultazione del Bollettino della Rilevazione dei Prezzi della Camera di Commercio di Milano in vigore al momento della stima e dei valori desunti dall'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare (valore a corpo € 13.500 - € 14.500); OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (valore unitario € 800 - € 1.000); Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - I° Semestre 2016, pubblicato nel mese di settembre 2016 da TeMA ScpA (valore a

corpo € 12.000 - € 15.000).

8.3 Valutazione corpi:

B - Box.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	13,00	€ 1.000,00	€ 13.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.000,00
Valore corpo			€ 13.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B - Box		13,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 650,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità (*) e rimborso forfettario di eventuali spesecondominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (*):	€ 0,00 (*)

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.350,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.000,00

Nota (*): tali costi sono compresi con quelli del Lotto 001.

9. ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Allegato 1 - Fotografie
- Allegato 2 - Visure storiche e planimetrie catastali
- Allegato 3 - Copia del titolo di provenienza
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie
- Allegato 5 - Certificati di famiglia, di matrimonio e di residenza
- Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica c/o il Comune di Pogliano Milanese
- Allegato 7 - Indagine c/o l'Agenzia delle Entrate
- Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale

- Allegato 9 - Attestazione di invio relazione alle parti

Data generazione:
22-11-2016

L'Esperto alla stima
Fabio Ugo Ramella