

Tribunale di Milano

SEZIONE III CIVILE- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

promossa da
DOBANK SPA
in danno di

R.G.E. n. **900/2017**

Giudice delle Esecuzioni: **Dr.ssa SIMONA CATERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico
Via Alessandro Garrone n. 1, Senago (MI)



Esperto alla stima: **Arch.**
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Fax:
Email: studiodrarch@gmail.com

INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

Bene: Via Alessandro Garrone n. 1- Senago (Milano)- 20030

Lotto: **Unico**

Corpo: **Appartamento con annesso locale cantina**

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati catastali: foglio n. 8, particella n. 66, subalterno n. 709

2. Stato di possesso

Bene: Via Alessandro Garrone n. 1- Senago (Milano)- 20030

Lotto: Unico

Corpo: Appartamento

Possesso: **occupato da terzi senza titolo**

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Alessandro Garrone n. 1- Senago (Milano)- 20030

Lotto: unico

Corpo: Appartamento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **NO**

4. Creditori iscritti

Bene: Via Alessandro Garrone n. 1- Senago (Milano)- 20030

Lotto: Unico

Corpo: Appartamento + locale cantina

Creditori iscritti: **Dobank S.p.A.**

5. Comproprietari

Bene: Via Alessandro Garrone n. 1- Senago (Milano)- 20030

Lotto: Unico

Corpo: Appartamento + locale cantina

Comproprietari: **Nessuno**

6. Misure penali

Bene: Via Alessandro Garrone n. 1- Senago (Milano)- 20030

Lotto: Unico

Corpo: Appartamento + locale cantina

Misure penali: **No**

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Alessandro Garrone n. 1- Senago (Milano)- 20030

Lotto: Unico

Corpo: Appartamento + locale cantina

Continuità delle trascrizioni: **SI**

8. Prezzo

Bene: Via Alessandro Garrone n. 1- Senago (Milano)- 20030

Lotto: Unico

Corpo: Appartamento + locale cantina

Prezzo da libero: **€ 79.000,00**

Prezzo da occupato: **€ 63.000,00**

Bene in **Senago (Milano)**
Via Alessandro Garrone n. 1
LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **Appartamento.**

Immobile in comune di: Senago (Milano) alla Via Alessandro Garrone n. 1.

1.1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per la quota di **1/1 in regime di separazione legale dei beni**, relativo a _____, nato in _____ il _____, C.F. _____.

L'immobile oggetto di valutazione, é costituito da un **appartamento per civile abitazione al piano secondo con annesso locale cantina al piano S1**, sito nel Comune di Senago (Milano), alla Via Alessandro Garrone n. 1. Il bene in esame, é composto da due vani e accessori, oltre al locale cantina. L'abitazione sviluppa una superficie lorda di circa mq **67** e vano cantina di circa 10 mq.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: l'immobile in esame, risulta in ditta a:

- _____, nato in _____ il _____, C.F. _____, proprietario per la quota di **1/1** in regime di separazione legale dei beni.

Identificazione catastale: l'unità immobiliare, é identificata al catasto fabbricati al:

- **Foglio n. 8, particella n. 66, subalterno n. 709**, Via Alessandro Volta n. 113*, piano 2-S1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 68 mq (totale escluso aree scoperte 67 mq), rendita € 268,56.

Derivante da: VARIAZIONE del 9.11.2015- inserimento in visura dei dati di superficie. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27.02.1997 in atti dal 2.03.2000 (n. 15632.1/1997). VARIAZIONE del 1.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO. COSTITUZIONE del 27.03.1969 in atti dal 17.12.1996 CLASSAMENTO ISTANZA n. 5984/96 (n. 3679.1/1969).

Confini: l'abitazione confina a nord con altra proprietà, a sud con Via A. Volta, ad ovest con parti comuni e con altra proprietà, e ad est con Via A. Garrone. Il locale cantina, confina a nord con corridoio comune, a sud con Via A. Volta, e ad est e ad ovest con altre proprietà.

Precisazioni: si accede al bene in esame, da Via Alessandro Garrone n. 1 e non da Via Alessandro Volta n. 113. Pertanto, andrebbero **aggiornati** i dati catastali.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile in oggetto, é ubicato nella parte nord del Comune di Senago, a breve distanza dal centro cittadino. La zona a carattere prevalentemente residenziale, é servita dalle principali urbanizzazioni primarie e secondarie ed é ben collegata dai mezzi pubblici, con il capoluogo e con i comuni limitrofi.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. La zona é provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Attrazioni paesaggistiche: non specificato.

Attrazioni storiche: non specificato.

Principali collegamenti pubblici: SP 44, linea autobus e linea ferroviaria (S1 Saronno-Lodi-Milano Bovisa e S3 Milano Nord Cadorna-Saronno).

Servizi offerti dalla zona: sono presenti tutte le attività a servizio della residenza.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: **Abitazione.**

Occupato da terzi senza titolo.

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:

Dall'esame della certificazione notarile prodotta in atti, al nominativo _____, nato in _____ l' _____, C.F. _____,

per il periodo che va dal 2.01.1973 al 7.06.2017 (data comprensiva della trascrizione di pignoramento) relativamente all'immobile oggetto della presente procedura, risultano individuate le seguenti formalità:

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria (attiva) a favore di **BANCA PER LA CASA SPA**, con sede in Milano (MI) C.F. 13263030150 e contro _____, nato _____ l' _____, C.F. _____,

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione legale di beni, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito del Notaio Dr. CHIODI DAELLI Cesare di Milano (MI), in data 4.06.2007 repertorio n. 99061/23440, iscritta a Milano 2, in data 22.06.2007 ai numeri 96786/26000. Mutuo fondiario della durata di 30 anni.

Importo ipoteca: **€ 216.000,00;**

Importo capitale: **€ 144.000,00.**

Note: gravante sul bene in esame.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Trascrizione a favore di **DOBANK SPA**, con sede in Verona (VR) C.F. 00390840239 e contro _____, nato in _____, C.F. _____,

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione legale di beni, derivante da verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano in data 15.03.2017, repertorio n. 11586, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Milano - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 13.04.2017, ai nn. 43697/28392.

Note: gravante sul bene in esame.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2.5. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

Precisazioni. Da ulteriore indagine svolta dalla scrivente CTU in data 26.02.2018, presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Milano- Sezione di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 (cfr. all. 6), è emerso che **non vi sono altre formalità** gravanti sull'immobile in esame.

4.3. Misure penali

Nessuna.

4.4. Giudizio di conformità urbanistico- edilizia e catastale

4.4.1. Conformità edilizia:

Nessuna difformità.

4.4.2. Conformità catastale:

Nessuna difformità.

Precisazioni. Si evidenzia che, la via indicata catastalmente per il bene in esame (Via Alessandro Volta n. 113), non corrisponde all'attuale Via Alessandro Garrone n. 1. Pertanto, andrebbero aggiornati i dati catastali.

4.4.2. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Piano di Governo del Territorio
Zona omogenea:	Ambito del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale
Immobile soggetto a convenzione:	No
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commercialità?	No
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	No
Se si quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	No
Se si quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	Si
Note:	

Note sulla conformità: conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

Identificativo corpo: Abitazione + locale cantina.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 1.230,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: pari a € 4.118,10 (cfr. all. 8).

Millesimi di proprietà: 40,900.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato.

Attestazione di Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica: nessuna.

Note Indice di prestazione energetica: nessuna.

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

Avvertenze ulteriori: non specificate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

L'immobile in esame, é pervenuto al Sig. _____, nato in _____, il _____, C.F. _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione legale di beni, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. CHIODI DAELLI Cesare di Milano (MI), in data 4.06.2007 repertorio n. 99060/23439, registrato a Milano 6 il 21.06.2007 al n. 12361 serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 22.06.2007 ai numeri 96725/50613, dalla Sig.ra _____, nata a _____, il _____, C.F. _____.

Precedenti proprietari:

In precedenza, il bene in oggetto é pervenuto, alla Sig.ra _____, in virtù di donazione in data 27.02.1997, rep. n. 56289, a rogito del Notaio Dr.ssa SCHETTINO Maria Teresa, trascritta il 22.03.1997 ai nn. 20879/15632, dai Sig.ri _____, nato a _____, il _____, e _____, nato a _____, il _____. Anteriormente, l'immobile é pervenuto ai Sig.ri _____ e _____, per successione al Sig. _____, nato a _____ il _____ e deceduto il _____ (denuncia registrata a _____ il _____ al n. _____ vol. _____, trascritta a Milano il 29.12.1969 ai nn. _____ e successiva dichiarazione in rettifica registrata a _____ al n. _____ vol. _____, trascritta a Milano il 21.07.1970 ai nn. _____).

7. PRATICHE EDILIZIE-URBANISTICHE:

Identificativo corpo: **Abitazione + locale cantina.**

Identificativo: n. 3/57.

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia (pratica edilizia n. 3/1957).

Per lavori di: costruzione di un fabbricato di civile abitazione con sottostanti negozi.

Oggetto: nuova costruzione.

Rilascio in data 9.03.1957 (pratica edilizia n. 3/57).

Rilascio di autorizzazione di **Abitabilità** in data 21.03.1959 (pratica edilizia n. 3/57).

Descrizione dell'immobile: **Abitazione** di cui al punto 1.1.

Ubicazione e caratteristiche di zona

L'immobile oggetto di valutazione, é costituito da un **appartamento per civile abitazione al piano secondo, con annesso locale cantina al piano seminterrato**, sito nel Comune di Senago (MI), alla Via Alessandro Garrone n. 1. L'immobile in

esame, fa parte integrante di una palazzina condominiale costruita alla fine degli anni '50 ed ubicata nella parte nord di Senago, a breve distanza dal centro cittadino. La zona di riferimento, è a carattere prevalentemente residenziale, con la presenza di attività a servizio della residenza (farmacie, scuole, supermercati, bar, posta etc.). Inoltre, la zona, è ben collegata dai mezzi pubblici, con il capoluogo (da cui dista circa 18 Km) e con i comuni limitrofi (Limbiate, Bollate, Paderno Dugnano, Garbagnate Milanese e Cesate). Il bene in esame, è facilmente raggiungibile percorrendo la Via Reali (SP 44), fino ad incrociare sulla sinistra (secondo incrocio), Via Alessandro Volta. Dalla citata via, si prosegue per circa 1Km fino ad incontrare sulla destra, Via Garrone e a circa 20 m (sulla sinistra), si giunge sul luogo di interesse.

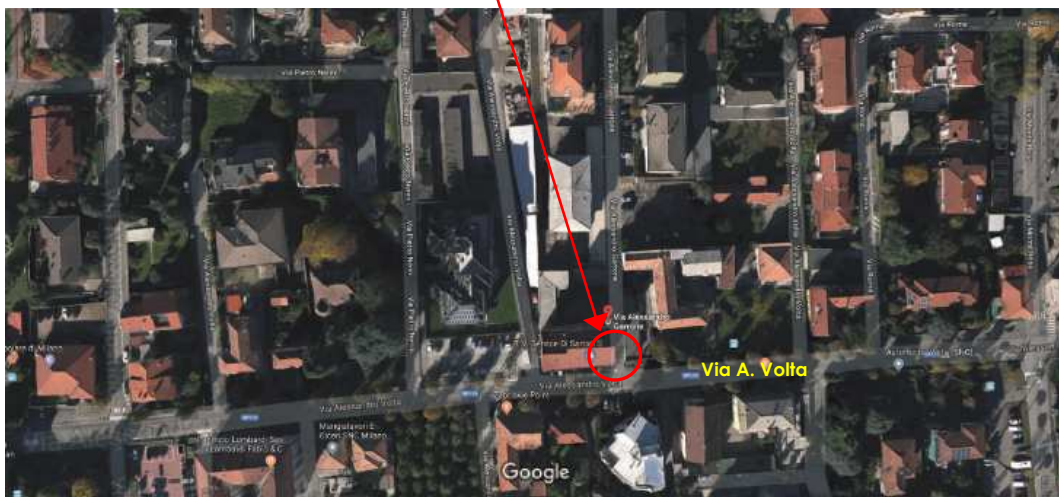
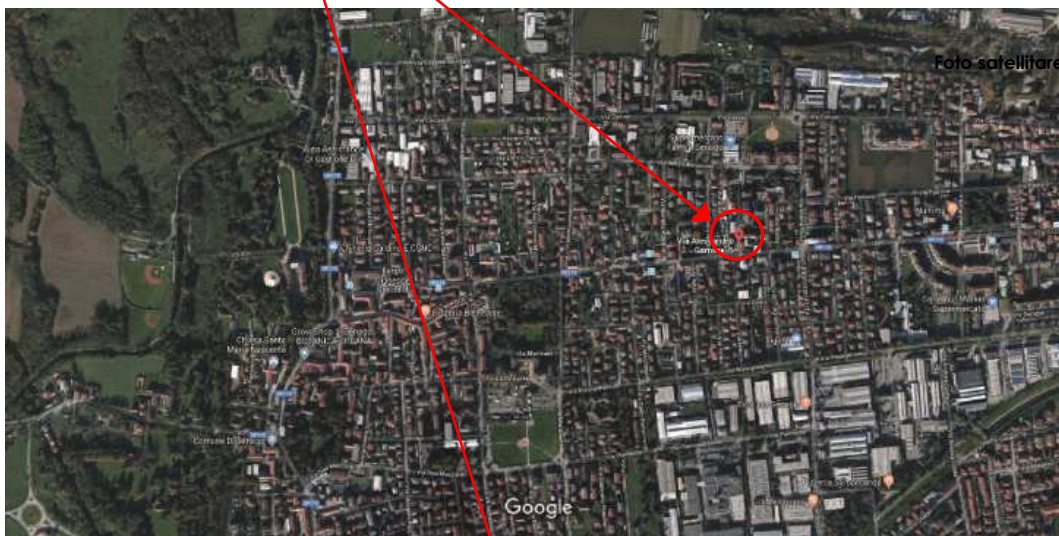
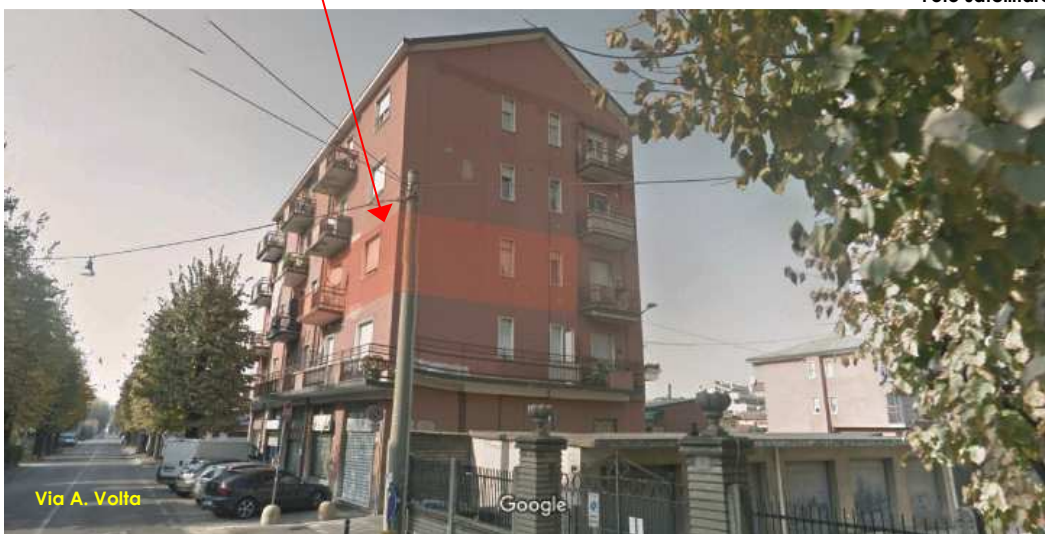


Foto satellitare

Foto satellitare



Il complesso residenziale, di cui fa parte integrante l'immobile in esame, é composto da una palazzina condominiale (con affaccio su Via Volta e su Via Garrone) e da un corpo di fabbrica più basso di pianta ad L (costruito in aderenza alla palazzina ed ubicato alle spalle della stessa), disposti intorno ad un cortile comune (cfr. all. 1,4,7). In particolare, la palazzina condominiale é composta da cinque piani fuori terra di cui, il piano terra adibito a locali commerciali ed appartamenti per civile abitazione ed i piani superiori, destinati

ad abitazioni, oltre al piano seminterrato, costituito da cantine. Il fabbricato ad un piano fuori terra (oltre al piano seminterrato), é destinato ad appartamenti per civile abitazione e a box auto (cfr. all. 1,4,7). Tale complesso residenziale, é chiuso sul lato di Via Garrone, da muretto basso con sovrastante ringhiera in ferro (cfr. all. 4). L'ingresso pedonale comune, avviene dal civico numero 1 di Via Garrone e l'ingresso carrabile (attiguo), dal civico n. 1A, della medesima via (cfr. all. 4). Dagli ingressi comuni, si percorre il cortile condominiale, sino a giungere al terzo ingresso sulla destra, relativo alla palazzina condominiale di interesse (cfr. all. 4). I vari piani della citata palazzina, sono collegati a mezzo di scala condominiale, mentre l'accesso al piano seminterrato, avviene mediante scala indipendente con ingresso attiguo a quello della palazzina (cfr. all. 4,7). Infine, l'edificio condominiale non é dotato di ascensore e di servizio di portineria.



Foto satellitare



Foto satellitare

Caratteristiche strutturali e rifiniture del complesso residenziale

Il complesso residenziale, presenta struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento; le murature di tompagno sono a cassetta dello spessore di 30 cm ed i tramezzi interni sono realizzati in forati dello spessore di 10 cm; la copertura del tetto é a doppio spiovente con manto di tegole canadesi (cfr. all. 4). Il corpo scala della palazzina condominiale di interesse, di pianta rettangolare, é stato realizzato con struttura portante in c.a., così come i gradini ed i ballatoi di arrivo e di riposo; le alzate e pedate, sono rivestite in marmo e i pianerottoli, sono pavimentati con marmette di graniglia (cfr. all. 4); le pareti del vano scala, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiati con idropittura di colore grigio ed i solai, sono tinteggiati di colore bianco (cfr. all. 4); la ringhiera, é in ferro verniciato di colore marrone (cfr. all. 4). L'androne condominiale,

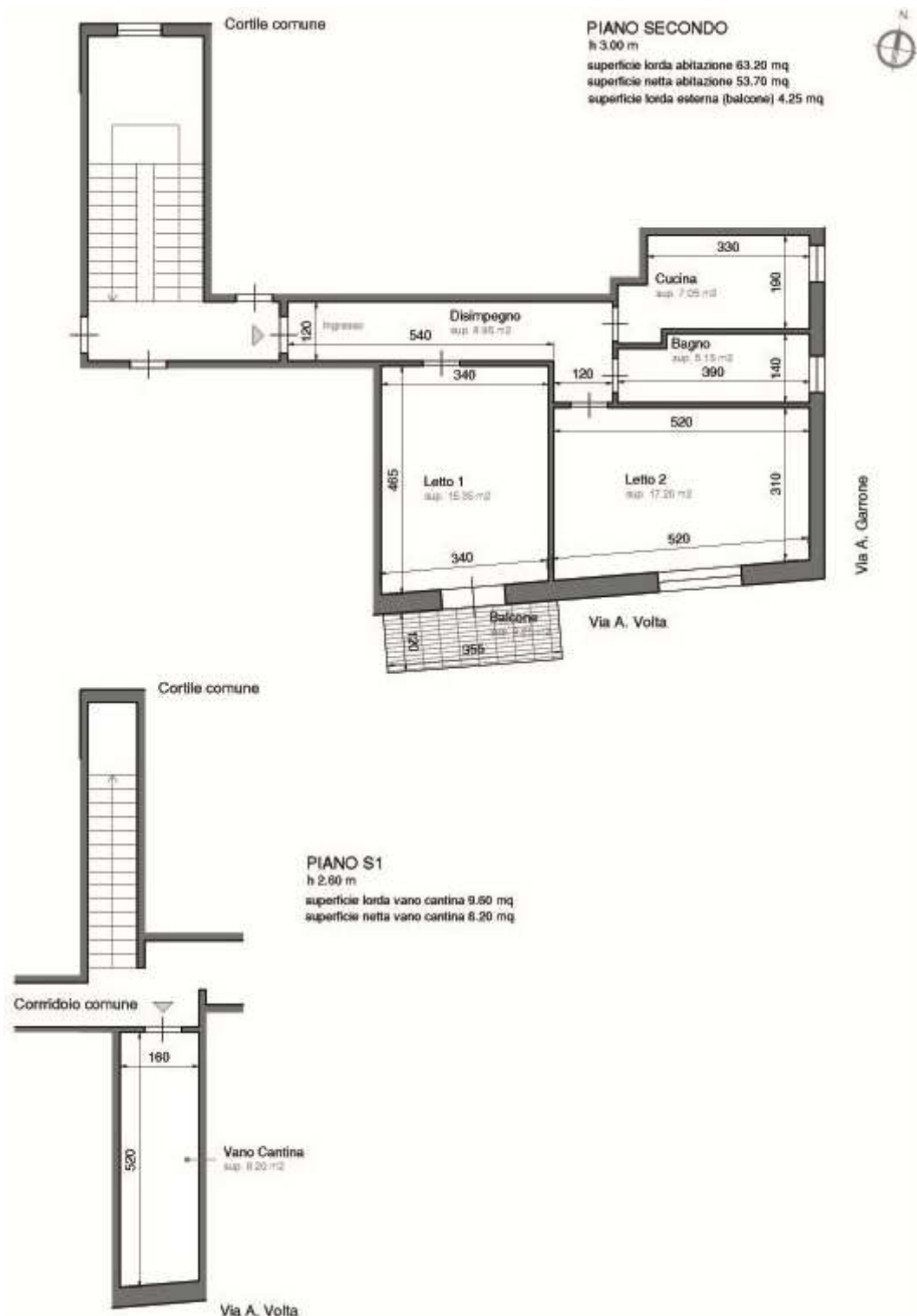
presenta pavimentazione in marmette di graniglia e le pareti sono tinteggiate di colore tortora ed il solaio, di colore bianco (cfr. all. 4). Il portone di ingresso condominiale, è in alluminio anodizzato di colore grigio con vetro opaco (cfr. all. 4). La porta di accesso comune al piano seminterrato, è in ferro verniciato di colore marrone (cfr. all. 4) e la scala di collegamento al piano cantinato, presenta pedate di cemento e alzate, tinteggiate di colore bianco (cfr. all. 4); le pareti del predetto vano scala, compreso il soffitto, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco (cfr. all. 4); il corridoio comune, presenta pareti e soffitto, tinteggiati di colore bianco e pavimentazione in gres porcellanato (cfr. all. 4). I prospetti esterni del fabbricato condominiale, si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con facciate rifinite ad intonaco e idropittura per esterni di colore marrone (cfr. all. 4); i balconi sono chiusi da ringhiere in ferro verniciato di colore marrone (cfr. all. 4). Gli ingressi comuni (pedonale e carrabile), avvengono mediante cancelli in ferro di colore marrone (cfr. all. 4). Il cortile comune, è pavimentato con brecciolino (cfr. all. 4).



Unità immobiliare (abitazione al piano secondo)

L'**appartamento** in esame, **al piano secondo** con annesso vano cantina al piano seminterrato, facente parte integrante della palazzina condominiale sopra descritta, è ubicato a destra per chi sale la scala condominiale (cfr. all. 2-3-4,7). L'immobile in questione, allo stato attuale, è composto dall'ingresso/disimpegno, dalla cucina, da un bagno e da due camere da letto, oltre al balcone (cfr. all. 2-3-4,7). E precisamente, l'abitazione risulta così distribuita: dall'ingresso/disimpegno, si accede a destra nelle due camere da letto attigue (L1 ed L2), ed in fondo, si trovano la cucina ed il bagno (quest'ultimo, attiguo alla camera da letto L2). Il locale cantina al piano seminterrato, è ubicato di fronte per chi scende la scala comune (cfr. all. 2-3-4,7). Il citato locale, è costituito da un unico vano (cfr. all. 2-3-4,7).

L'accesso all'unità immobiliare in esame, avviene mediante porta del tipo blindato, direttamente nell'**ingresso/disimpegno**, di pianta ad L e di superficie utile di circa 9 mq (cfr. all. 2-3-4,7). A destra dell'ingresso, si accede alla **camera da letto 1**, di pianta pressoché rettangolare e superficie utile di circa 15 mq (cfr. all. 2-3-4,7). Proseguendo sempre a destra del disimpegno, si entra nella **camera da letto 2**, di pianta irregolare e superficie utile di circa 17 mq (cfr. all. 2-3-4,7). Attiguo al suddetto vano, si trova il **bagno**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 5 mq (cfr. all. 2-3-4,7), a sua volta adiacente al vano **cucina**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 7 mq (cfr. all.). Dalla camera da letto 1, si accede al **balcone**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 4 mq (cfr. all. 2-3-4,7). Infine, il locale **cantina** al piano S1, presenta pianta rettangolare e superficie utile di circa 8 mq (cfr. all. 2-3-4,7).



Appartamento per civile abitazione al piano secondo con annesso locale cantina al piano S1, sito in Senago (MI) alla Via Alessandro Garrone n. 1 – Pianta Piano 2-S1. Stato dei luoghi
Restituzione grafica a cura del CTU

Rifiniture interne dell'immobile

L'intera abitazione (ad esclusione del bagno), presenta pavimentazione in marmette di cemento rivestite da gomma di vari colori e fantasie (cfr. all. 4). Le pareti dell'immobile, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiati con idropittura di colore beige e soffitto, di colore bianco (cfr. all. 4). Nel vano cucina, il lato cottura, é rivestito da piastrelle di ceramica smaltata di colore bianco (cfr. all. 4). Il bagno, dotato di tutti i sanitari e della vasca da bagno, presenta pareti in parte tinteggiate di colore beige (compreso il soffitto) ed in parte rivestite da piastrelle di ceramica smaltata di colore bianco (cfr. all. 4). Gli infissi sono in legno

di colore bianco con vetro normale e tapparelle in pvc di colore grigio (cfr. all. 4). Il balcone è pavimentato in mattoncini per esterni (cfr. all. 4). Le porte interne sono in legno e vetro (cfr. all. 4). La porta di ingresso, è del tipo blindato rivestita da pannellature in legno, su ambo i lati (cfr. all. 4). Il locale cantina, presenta pareti (compreso il soffitto) allo stato grezzo e pavimentazione in battuto di cemento (cfr. all. 4); la porta di accesso al citato vano, è in legno (cfr. all. 4).



L'abitazione si espone su due lati, garantendo una buona areazione ed illuminazione naturale degli ambienti. L'unità immobiliare, è dotata di impianto elettrico, gas, riscaldamento centralizzato, citofonico, telefono e tv.

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per la quota di **1/1 in regime di separazione legale dei beni**, relativo a _____, nato in _____ l' _____, C.F. _____.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie lorda complessiva dell'abitazione di circa **mq 67**.

E' posto al piano 2° con annesso vano cantina al piano S1.

L'edificio è stato costruito precedentemente al 1967 ed è composto da n. 6 piani complessivi, di cui n. 5 fuori terra e n. 1 interrato.

L'immobile ha un'altezza interna di 3.00 m.

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare in oggetto, necessita di una ristrutturazione generale.

Consistenza

La superficie lorda coperta dell'**abitazione al piano secondo** è di **63.20 mq** e la superficie lorda scoperta esterna (balcone) è di **4.25 mq**. L'altezza interna utile è di 3.00 m. La superficie coperta interna netta, complessivamente è di **53.70 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Ingresso/disimpegno	Sup. reale netta	8.95	1,00	8.95
Cucina	Sup. reale netta	7.05	1,00	7.05
Bagno	Sup. reale netta	5.15	1,00	5.15
Letto 1	Sup. reale netta	15.35	1,00	15.35
Letto 2	Sup. reale netta	17.20	1,00	17.20
		53.70		53.70

La superficie lorda coperta del **locale cantina al piano S1**, di pertinenza all'abitazione, è di **9.60 mq** e la superficie coperta interna netta, è di **8.20 mq**. L'altezza interna utile è di 2.60 m.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Locale cantina al piano S1	Sup. reale netta	8.20	1,00	8.20
		8.20		8.20

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Palazzina condominiale

Strutture verticali	materiale: c.a. .
Travi	materiale: c.a. .
Solai	materiale: c.a./laterizio .
Scale	tipologia: a rampe parallele , materiale: c.a. , ubicazione: interna , servoscala: assente , condizioni: buone . Note: si riferisce al vano scala della palazzina condominiale.
Copertura	tipologia: a falde .
Balconi	materiale: c.a. , condizioni: scarse .

Componenti edilizie e costruttive:

Palazzina condominiale

Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , apertura: elettrica , condizioni: buone . Note: si riferisce all'ingresso pedonale condominiale, dal civico numero 1 di Via A. Garrone.
Cancello	tipologia: doppia anta a battente , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: buone . Note: si riferisce all'ingresso carrabile condominiale, dal civico numero 1A di Via A. Garrone.
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi .
Pavimentazione esterna	tipologia: ghiaia , condizioni: discrete . Note: si riferisce al cortile comune.
Pareti (esterne)	materiale: muratura di mattoni forati , rivestimento: intonaco di cemento , condizioni: buone .
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente , materiale: alluminio , accessori: senza maniglione antipánico , condizioni: buone .
Scale	posizione: a rampe parallele , rivestimento: marmo , condizioni: buone . Note: si riferisce al vano scala condominiale, rivestito in marmo e ringhiera in ferro.

Appartamento al piano 2

Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: alluminio , condizioni: buone . Note: la porta di accesso all'abitazione in esame, é del tipo blindato, rivestita da pannellature in legno su ambo i lati.
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente e doppia anta a

Infissi interni	battente , materiale: legno , condizioni: scarse , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti .
Pavimentazione interna	tipologia: a battente , materiale: legno e vetro , condizioni: sufficienti . tipologia: marmette di cemento , condizioni: sufficienti .
Pavimentazione interna	Note: l'intera abitazione (escluso il bagno), é pavimentata con marmette di cemento rivestite da gomma di vari colori e fantasie.
Pavimentazione esterna	tipologia: piastrelle di gres , condizioni: buone . Note: si riferisce alla pavimentazione del bagno.
Plafoni	tipologia: mattoncini , condizioni: buone . Note: si riferisce alla pavimentazione del balcone.
Pareti (interne)	materiale: intonaco e tinteggiatura , condizioni: discrete .
Rivestimento	materiale: intonaco e tinteggiatura , condizioni: discrete .
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: piastrelle in ceramica , condizioni: buone . ubicazione: cucina , materiale: piastrelle in ceramica , condizioni: buone . Note: la cucina, presenta il lato cottura rivestito da piastrelle di ceramica.

Locale cantina al piano S1

Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: legno , condizioni: discrete .
Pavimentazione interna	tipologia: battuto di cemento , condizioni: buone .
Plafoni	tipologia: al rustico , condizioni: discrete .
Pareti (interne)	materiale: al rustico , condizioni: discrete .
Elettrico	tipologia: con cavi a vista , condizioni: funzionante .

Impianti:

Appartamento al piano 2

Antifurto	tipologia: assente .
Ascensore	tipologia: assente .
Citofonico	tipologia: audio , condizioni: funzionante , certificazioni: non rinvenute .
Elettrico	tipologia: sottotraccia , condizioni: funzionante , certificazioni: non rinvenute .
Fognatura	tipologia: collegata alla rete pubblica , condizioni: funzionante .
Gas	tipologia: sottotraccia , alimentazione: metano , condizioni: funzionante , certificazioni: non rinvenute .
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , condizioni: funzionante .
Termico	tipologia: centralizzato , alimentazione: metano , diffusori: termosifoni in ghisa , condizioni: funzionante , certificazioni: non rinvenute .
Condizionamento	tipologia: assente .
Telefonico	tipologia: presente .
Certificazione energetica	Non presente.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico vigente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Abitazione al piano 2° (incluso sup. esterna)	Sup. reale lorda	67.45	1.00	67.45
Locale cantina al piano S1	Sup. reale lorda	9.60	1.00	9.60
		77.05		77.05

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:**8.1. Criterio di stima:**

La metodologia di stima utilizzata, è quella sintetico-comparativa, basata sulla comparazione del bene in oggetto, con altri ad esso similari per destinazione d'uso, tipologia, localizzazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione. Le fonti da cui sono state ricavate le informazioni relative alle quotazioni immobiliari sono state:

- le **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Senago, il cui valore unitario per immobili similari a quello in esame, ubicati nella stessa zona di interesse, varia da un minimo di €/mq 1.200,00 ad un massimo di €/mq 1.500,00 e per un valore medio pari a €/mq 1.350,00.

- l'**OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)** dell'Agencia delle Entrate (aggiornato al 1° semestre 2017), da cui si ricava che per immobili a destinazione residenziale di tipo civile, in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "D1/Periferica/Periferia" del Comune di Senago, l'importo varia da un minimo di €/mq 1.100,00 ad un massimo di €/mq 1.300,00 e per un valore medio pari a €/mq 1.200,00.

Pertanto, dalla media dei suddetti valori, si ricava che il prezzo unitario medio di mercato, è pari a 1.275,00 €/mq. Successivamente, alla valutazione del mercato immobiliare, sono stati considerati, inoltre, nella valutazione di stima dell'immobile in esame, le caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, vetustà dell'immobile etc.) ed estrinseche (la prossimità al centro cittadino, la possibilità di parcheggiare nella zona etc.). Nel caso specifico, l'abitazione presenta una buona distribuzione interna, una buona illuminazione e ventilazione naturale degli ambienti ed un sufficiente grado di rifinitura. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione in esame, è discreto. Infine, il bene è ubicato a breve distanza dal centro cittadino e la zona di riferimento, risulta adeguatamente provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e di tutte le attività a servizio della residenza (farmacie, supermercati, scuole, bar etc.). Tutto ciò premesso, considerando l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'età della costruzione (fine anni '50), le condizioni generali del bene in questione, nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 1.300,00**. Per il calcolo della **consistenza commerciale del lotto unico**, è stato adottato il metodo delle superfici convenzionali, sommando alla superficie lorda dell'abitazione (considerata a filo esterno per le murature confinanti con l'esterno ed in mezzera per le murature in comune con altre proprietà), la superficie lorda scoperta esterna (balcone) e la superficie lorda coperta del vano cantina al piano seminterrato, ragguagliate queste ultime, con opportuni coefficienti *correttivi* o *ponderali*. Di conseguenza, si ottiene:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al piano secondo	Sup. reale lorda	63.20	1.00	63.20
Balcone	Sup. reale lorda	4.25	0.30	1.27
Locale cantina al piano S1	Sup. reale lorda	9.60	0.25	2.40
		77.05		66.87

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente

stima, è pari, per arrotondamento, a **67 mq.**

8.2. Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di zona;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate-Listino 1° semestre 2017;
- Quotazioni immobiliari online (siti specializzati).

8.3. Valutazione corpo

In base a quanto premesso, si ricava il seguente valore:

ID	Destinazione	Sup. lorda	Valore unitario €/mq	Valore di mercato
	Abitazione	67	€ 1.300,00/mq	€ 87.100,00

Totale Lotto Unico € 87.100,00

Valore corpo	€ 87.100,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 87.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 87.100,00

In sintesi:

ID	Immobile	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
	Lotto Unico	67	87.100,00	87.100,00

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 disposizione del G.E.:	- € 4.355,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- € 4.118,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5. Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile non è divisibile.

8.6. Prezzo base d'asta del lotto unico:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 78.626,90
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 62.901,52
per arrotondamento:	€ 63.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 78.626,90
per arrotondamento: € **79.000,00**

Milano, 26.02.2018

L'Esperto della stima
Arch.

La scrivente CTU, attesta di aver trasmesso copia dell'elaborato peritale al creditore procedente, a mezzo di posta certificata e al debitore esecutato, mediante raccomandata A/R.

Allegati

Si allega la seguente documentazione:

LOTTO UNICO:

1. Estratto di mappa;
2. Planimetria catastale;
3. Restituzione grafica;
4. Rilievo fotografico;
5. Visura catastale;
6. Ispezione ipotecaria;
7. Pratica edilizia;
8. Spese condominiali scadute ed insolute.