

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: ***

contro: ***

N° Gen. Rep. **2817/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-01-2017 ore 11:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 - Melzo Via Oreglio 3

**Appartamento al piano sesto (settimo f. t.) e
terrazzo al piano settimo (ottavo f. t.) con veranda e ripostiglio, vano cantina
al piano seminterrato (Sub. 37)**

Box auto al piano seminterrato (Sub 63)

Lotto 2 - Melzo Via Oreglio 3

Box auto al piano interrato (Sub.80)



Esperto alla stima: Arch. Flavia Maria Buonaiuto
Codice fiscale: BNTFVM57R43F205M **Studio**
in: Via Morosini 29 - Milano
Telefono: 025517075 **Email:**
fb@fbarchit.it
Pec: flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Oreglio n. 3 - Melzo (Milano) - 20066

Lotto: Appartamento al piano sesto (settimo fuori terra) e terrazzo al piano settimo (ottavo fuori terra), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato

Box auto al piano seminterrato

Corpo: Appartamento al piano sesto (settimo fuori terra) e terrazzo al piano settimo (ottavo fuori terra), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 4, particella 121, subalterno 37

Corpo: Box auto posto al piano seminterrato

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 4, particella 121, subalterno 63

Bene: Via Oreglio n. 17 - Melzo (Milano) - 20066

Lotto: Box auto

Corpo: Box auto al piano interrato

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] **Dati**

Catastali: foglio 4, particella 313, subalterno 80

2. Stato di possesso

Bene: Via Oreglio n. 3 - Melzo (Milano) - 20066

Lotto: Appartamento al piano sesto (settimo fuori terra) e terrazzo al piano settimo (ottavo fuori terra), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato Box auto al piano seminterrato

Corpo: Appartamento al piano sesto (settimo fuori terra) e terrazzo al piano settimo (ottavo fuori terra), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato **Possesso:**
Libero

Corpo: Box auto posto al piano seminterrato **Possesso:**
Libero



Bene: Via Oreglio n. 17 - Melzo (Milano) - 20066

Lotto: Box auto

Corpo: Box auto al piano interrato

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Oreglio n. 3 - Melzo (Milano) - 20066

Lotto: Appartamento al piano sesto (settimo fuori terra) e terrazzo al piano settimo (ottavo fuori terra), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato Box auto al piano seminterrato

Corpo: Appartamento al piano sesto (settimo fuori terra) e terrazzo al piano settimo (ottavo fuori terra), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Box auto posto al piano seminterrato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Oreglio n. 17 - Melzo (Milano) - 20066

Lotto: Box auto

Corpo: Box auto al piano interrato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Oreglio n. 3 - Melzo (Milano) - 20066

Lotto: Appartamento al piano sesto (settimo fuori terra) e terrazzo al piano settimo (ottavo fuori terra), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato Box auto al piano seminterrato

Corpo: Appartamento al piano sesto (settimo fuori terra) e terrazzo al piano settimo (ottavo fuori terra), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato

Creditori Iscritti: ***

Corpo: Box auto posto al piano seminterrato

Creditori Iscritti: ***

Bene: Via Oreglio n. 17 - Melzo (Milano) - 20066

Lotto: Box auto

Corpo: Box auto al piano interrato

Creditori Iscritti: ***



reditoriiscritti_sub1_sub1_sub1;block=end]

5. Comproprietari

Beni: Via Oreglio n. 3 - Melzo (Milano) - 20066

Lotto: Appartamento al piano sesto (settimo fuori terra) e terrazzo al piano settimo (ottavo fuori terra), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato

Box auto al piano seminterrato

Corpo: Appartamento al piano sesto (settimo fuori terra) e terrazzo al piano settimo (ottavo fuori terra), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Box auto posto al piano seminterrato Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Oreglio n. 17 - Melzo (Milano) - 20066

Lotto: Box auto

Corpo: Box auto al piano interrato

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Oreglio n. 3 - Melzo (Milano) - 20066

Lotto: Appartamento al piano sesto (settimo fuori terra) e terrazzo al piano settimo (ottavo fuori terra), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato

Box auto al piano seminterrato

Corpo: Appartamento al piano sesto (settimo fuori terra) e terrazzo al piano settimo (ottavo fuori terra), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato

Misure Penali: NO

Corpo: Box auto posto al piano seminterrato **Misure Penali:** NO

Beni: Via Oreglio n. 17 - Melzo (Milano) - 20066

Lotto: Box auto

Corpo: Box auto al piano interrato

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Oreglio n. 3 - Melzo (Milano) - 20066

Lotto: Appartamento al piano sesto (settimo fuori terra) e terrazzo al piano settimo (ottavo fuori terra), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato

Box auto al piano seminterrato

Corpo: Appartamento al piano sesto (settimo fuori terra) e terrazzo al piano settimo (ottavo fuori terra), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato

Continuità delle trascrizioni: SI



Corpo: Box auto posto al piano seminterrato

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Oreglio n. 17 - Melzo (Milano) - 20066

Lotto: Box auto

Corpo: Box auto al piano interrato

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Oreglio n. 3 - Melzo (Milano) - 20066

Lotto 1: Appartamento al piano sesto (settimo fuori terra) e terrazzo al piano settimo (ottavo fuori terra), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato;

Box auto al piano seminterrato

Valore ponderale del lotto (1/1): Euro 410.052,27

Prezzo del lotto da libero (quota 1/2): Euro 190.674,83

Bene: Via Oreglio n. 17 - Melzo (Milano) - 20066

Lotto 2: Box auto al piano interrato

Valore ponderale del lotto (1/1): Euro 18.736,20

Prezzo del lotto da libero (1/1): Euro 17.799,39

Beni in **Melzo (Milano)**

Via Oreglio n. 3

Lotto 1: Appartamento al piano sesto (settimo fuori terra) e terrazzo al piano settimo (ottavo fuori terra), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato

Box auto al piano seminterrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Appartamento al piano sesto (settimo fuori terra) e terrazzo al piano settimo (ottavo fuori terra), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato. Abitazione di tipo economico [A3] sito in Melzo Via Oreglio n. 3

Quota e tipologia del diritto

1/2 di * - Piena proprietà**



Ulteriori informazioni sul debitore: si specifica che dalle visure catastali nonchè sull'atto di conferimento depositato in data 12.05.2014 Rep. 81185 - Notaio Gianluca Eleuteri, i beni risultano trasferiti dai ***.

Come indica la certificazione notarile contenuta in atti " *dai registri immobiliari di Milano 2 e catastali relativi agli immobili oggetto di pignoramento non risulta il cambio di denominazione sociale da **** "; tuttavia sull'atto di pignoramento si specifica che in data 13.03.2015 la predetta società *** cambiava la propria denominazione in ***. Dai Certificati contestuali di residenza e stato di famiglia richiesti dalla scrivente presso il Comune di Melzo ed acquisiti in data 01.07.2016, è stato appurato che il ***.

Da ispezione ipotecaria telematica effettuata dalla scrivente non risultano cause pendenti relative a domande trascritte né assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Si specifica altresì che, nonostante i beni in oggetto siano di proprietà ***

Eventuali comproprietari:

Nessuno

(ALL. 1 - Certificato contest. residenza/stato di *; ALL. 2 - Certificato contest. residenza/stato di ***; ALL. 3 - Certificato contest. residenza/stato di ***; ALL. 4 - Ispezione ipotecaria sull'immobile (Sub. 37)**

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione: ***, Proprietà per 1/1.

Situazione degli intestati dal 23/04/1990:

*** **foglio 4, particella 121, subalterno 37, indirizzo Via Oreglio 3 , piano 6-S1**, comune **Melzo**, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie Totale: 160 mq - Totale escluse aree scoperte: 127 mq , rendita Euro 127,82

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 n.185332.1/2011 in atti dal 12/08/2011 (protocollo n.MI0738832) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 16/02/1983 (antecedente all'impianto meccanografico) derivante da: VARIAZIONE del 16/02/1983 n. 65847.1/1983 in atti dal 06/07/1999 FIN 98 99

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/04/1991 derivante da: VARIAZIONE del 03/04/1991 n. C00737/1990 in atti dal 27/01/1994 CLASSAMENTO

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/03/1989 derivante da: AMPLIAMENTO del 14/03/1989 n. 133857/1989 in atti dal 27/01/1994 AMPLIAMENTO

Confini:

dell'appartamento piano sesto: enti comuni e vano scala condominiale, proprietà di terzi, giardino condominiale su due lati, proprietà di terzi, enti comuni;

del terrazzo piano settimo: enti comuni e vano scala condominiale, proprietà di terzi, giardino condominiale su due lati, proprietà di terzi; della cantina: proprietà di terzi, cantina proprietà di terzi, corridoio comune, cantina proprietà di terzi.

Note: Si specifica che da visure catastali il bene in oggetto risulta intestato alla ***

(ALL. 5 - Visura storica per subalterno Sub.37; ALL. 6 - Planimetria catastale Sub.37; ALL. 7 – Videomap/estratto di mappa Mapp.121 e 313)

Conformità catastale:



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel corso del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta in data 24.06.2016 alla presenza del debitore e del custode giudiziario (Sivag), sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale dell'appartamento al piano sesto (settimo fuori terra), presentata in data 14/03/1989. Specificatamente non risultano segnalate: a) porzione muraria di apertura per realizzazione di vano ripostiglio interno, collocato a nord del corridoio di distribuzione alle camere da letto e al bagno; b) arco di divisione tra il vano d'ingresso ed il locale soggiorno.

La scrivente ha altresì rilevato che il terrazzo di pertinenza dell'immobile, posto al piano settimo (ottavo f. t.) risulta lievemente differente sia per consistenza, sia per morfologia, ma la scrivente ritiene che presumibilmente tali differenze siano risalenti all'epoca della costruzione dell'immobile; segnala altresì che vi è presenza, non indicata, di ripostiglio in legno costruito in aderenza al muro di divisione con un terrazzo limitrofo. Alcune porzioni del terrazzo risultano inoltre dotate di tettoie aventi struttura in legno ed ancorate alla copertura della veranda. Tali tettoie non sono indicate nemmeno negli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria n.208/89 Prot. n.2405, rilasciata a seguito della Domanda di Condonò del 24.04.1986 prot. n. 5699.

(Per ulteriori informazioni si rimanda al paragrafo relativo alla conformità edilizia).

Regolarizzabili mediante: DOCFA per migliore identificazione

Presentazione DOCFA + diritti catastali: Euro 1.100,00 Oneri

Totali: **Euro 1.100,00**

Identificativo corpo: Box auto posto al piano seminterrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Oreglio n. 3

Quota e tipologia del diritto

1/2 * - Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sul debitore: si specifica che dalle visure catastali nonché sull'atto di conferimento depositato in data 12.05.2014 Rep. 81185 - Notaio Gianluca Eleuteri, il bene risulta trasferito dai ***.

Come indica la certificazione notarile contenuta in atti " *dai registri immobiliari di Milano 2 e catastali relativi agli immobili oggetto di pignoramento non risulta il cambio di denominazione sociale da **** "; tuttavia sull'atto di pignoramento si specifica che in data 13.03.2015 la predetta ***. Dai Certificati contestuali di residenza e stato di famiglia richiesti dalla scrivente presso il Comune di Melzo ed acquisiti in data 01.07.2016, è stato appurato che il ***.

Da ispezione ipotecaria telematica effettuata dalla scrivente non risultano cause pendenti relative a domande trascritte né assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Si specifica altresì che, nonostante i beni in oggetto siano di proprietà *** per la quota di 1/1, il pignoramento colpisce esclusivamente la quota di 1/2 dello stesso. (Per approfondimenti si rimanda al paragrafo relativo ai dati catastali dell'immobile oggetto di procedura).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione***, Proprietà per 1/1.

Situazione degli intestati dal 23/04/1990:



foglio 4, particella 121, subalterno 63, indirizzo Via Oreglio 3 , piano S1, comune Melzo, categoria C/6, classe 5, consistenza 13mq, rendita € Euro 69,15

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Situazione dell'unità immobiliare dal 12/08/2011 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 n.185356.1/2011 in atti dal 12/08/2011 (protocollo n. MI0738856) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE Situazione dell'unità immobiliare dal 03/04/1991 derivante da: VARIAZIONE del 03/04/1991 n. C00760/1990 in atti dal 23/07/1991 CLASSAMENTO.

Confini: box di terzi, cortile comune, box di terzi, giardino condominiale.

(ALL. 8 - Visura storica subalterno Sub.63; ALL. 9 - Planimetria catast. Sub. 63)

Note: Si specifica che da visure catastali il bene in oggetto risulta intestato alla ***, tuttavia, come indicato sull'atto di pignoramento in data 13.03.2015 la predetta ***

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente è posto nel Comune di Melzo, circa 15 Km. ad Est di Milano, raggiungibile dal capoluogo dalla Strada Statale Padana Superiore oppure dalla Strada Provinciale Cassanese. La zona in cui sorge il complesso edilizio è posto nelle vicinanze di quest'ultima in zona residenziale completamente urbanizzata; a pochi chilometri di distanza vi è la fermata della Linea 2 della Metropolitana milanese stazione di Gorgonzola; a ridosso dell'area su cui insistono i fabbricati oggetto della presente passa la linea ferroviaria Milano-Bergamo e MilanoBrescia.

Le unità immobiliari interessate sono parte di fabbricato sito in Via Oreglio n. 3 e sono costituite da appartamento ad uso abitazione identificato con interno n. 37, posto al piano sesto (settimo fuori terra) composto da quattro locali, cucina abitabile, due bagni e due balconi, con annesso terrazzo al piano settimo (ottavo fuori terra) e veranda sovrastante; vano di cantina (interno 13) al piano interrato e box auto al piano seminterrato identificato con interno 6C.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Importanti centri limitrofi: il Comune di Melzo si trova a Est di Milano e confina con i Comuni di Cassina de' Pecchi, Gorgonzola, Liscate, Pozzuolo Martesana, Truccazzano, Vignate.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: bus linee E52 e E53 350 metri circa, bus linee Z401 Z403 - Z404 - Z406 - Z411 - Z419 600 metri circa, Passante ferroviario - Melzo 1.3 Km circa, Tangenziale Est di Milano 3.5 Km circa

Servizi offerti dalla zona: Ospedale "Santa Maria delle Stelle, Scuola dell'infanzia in Via Fratelli Cervi, Asilo nido in Via Monza, Scuola primaria "De Amicis" in Via De Amicis, Istituto



professionale Industria e Artigianato, supermercato "Sma" in V.le Olanda, Farmacia in Via Oreglio.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo:

Appartamento al piano sesto (settimo fuori terra) e terrazzo al piano settimo (ottavo fuori terra), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato Abitazione di tipo economico [A3] sito in Melzo (Milano), Via Oreglio n. 3 Libero

Note: Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 2, si è appurato che la *** relativamente all'immobile in oggetto, non risulta essere dante causa in alcun contratto di locazione registrato. La ricerca risulta negativa anche per la ***.

Identificativo corpo: Box auto posto al piano seminterrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Melzo (Milano), Via Oreglio n. 3 Libero

Note: Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 2, si è appurato che la ***, relativamente all'immobile in oggetto, non risulta essere dante causa in alcun contratto di locazione registrato. La ricerca risulta negativa anche per la ***. **(ALL. 10 - Comunicazione agenzia delle Entrate)**

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:

- Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione a favore di ***, derivante da domanda giudiziale n. 29484 del 23.06.2015, trascritta a Milano 2 in data 15/09/2015 ai nn. 89808/58571. La domanda giudiziale di cui sopra risulta a/F del ***.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano sesto (settimo fuori terra) e terrazzo al piano settimo (ottavo fuori terra), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato

- Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione a favore di *** derivante da: domanda giudiziale n. 29484 del 23.06.2015, trascritta a Milano 2 in data 15/09/2015 ai nn. 89808/58571. La domanda giudiziale di cui sopra risulta ***.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto posto al piano seminterrato

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 giudiziale a favore di ***, derivante da decreto ingiuntivo emesso da Trib. di Lodi n. 533 del 04.03.2014

Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 40.077,36. Iscritta a Milano 2 in data 05/03/2014 ai nn. 18251/2786

Dati precedenti relativi ai corpi:

Appartamento al piano sesto (settimo fuori terra) e terrazzo al piano settimo (ottavo fuori terra), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato **Box auto** posto al piano seminterrato

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di ***, derivante da: atto giudiziario del 04.11.2015 rep. 48350

trascritto a Milano 2 in data 30/11/2015 ai nn. 119033/77227

Il pignoramento di cui sopra colpisce i beni identificati al catasto fabbricati come segue:

- **Appartamento in Via Oreglio 3** identificato al **fg. 4 - map. 121, sub. 37** per la **quota di 1/2**;

- **Box auto in Via Oreglio 3** identificato al **fg. 4 - map. 121, sub. 63-** per la **quota di 1/2**;

- **Box auto in Via Oreglio 17** identificato al **fg. 4 - map. 313, sub. 80-** per la **quota di 1/1**.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano sesto (settimo fuori terra) e terrazzo al piano settimo (ottavo fuori terra), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato.

Box auto posto al piano seminterrato.

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:

Condominio "ALFA" Via C. Oreglio 3 – 20066 MELZO

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 2.000,00 circa (complessivi per abitazione piano sesto e settimo, sub. 37 e box auto sub. 63).

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Euro 3.983,61 al 30.06.2016.

Da informazioni assunte dall'Amministratore del condominio (mediante comunicazione del 8.09.2016), risulta un totale a debito per la gestione spese ordinarie dal 01. 07.2014 al 30.06.2015 pari ad Euro 2.206,84 + il saldo anno precedente dal 01.07.2013 al 30.06.2014 pari ad Euro 176,01 e un preventivo per la gestione spese ordinarie dal 01. 07.2015 al 30.06.2016 pari ad Euro 1.952,78

**Millesimi di proprietà: 52,29 abitazione Millesimi
di proprietà: 24,11 box auto**

Amministrazione: Studio Addeo Amministrazioni immobili – Via Bellini 4 – 20060 Melzo tel. 0295735186 fax 02 36647351

E mail: studio.addeo@gmail.com

(ALL. 11 – Estratto conto spese condominiali scadute Via Oreglio 3)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E con valore pari a 116.72 KWh/mqa per la climatizzazione invernale

Note Indice di prestazione energetica: In merito all'immobile sub. 37 risulta depositato al Catasto Energetico, Attestato di Prestazione Energetica redatto dal certificatore Stefania Paletti ed identificato al numero 15142-000070/14 con validità dal 21.02.2014 al 21.02.2024.

(ALL. 12 - Attestato di Prestazione Energetica Sub.37)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato Avvertenze ulteriori: No

**Identificativo corpo: Appartamento al piano sesto (settimo f.t.) e terrazzo al piano settimo (ottavo f.t.), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato
Box auto posto al piano seminterrato**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:



*** - proprietà per la quota di 1/2 dal 23/04/1990 al 13/05/2014;

*** - proprietà per la quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni con *** dal 23/04/1990 al 13/05/2014;

***- proprietà per la quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni con *** dal 23/04/1990 al 13/05/2014.

In forza di scrittura privata autenticata a rogito di Notaio Dott. Michele Capasso in data 23/04/1990 ai nn. 59768 - trascritto a Milano 2 in data 16/05/1990 ai nn. 40174/29210.

Titolare/Proprietario: attuale proprietario

*** - proprietà per la quota di 1/1 dal 12/05/2014 ad oggi (**attuale proprietario**) In forza di atto di conferimento in società depositato dal Notaio Dott. Gianluca Eleuterio in data 12/05/2014 ai nn. 81185/20390 - trascritto a Milano 2 in data 13/05/2014 ai nn. 41618/29172.

(ALL. 13 - Atto di conferimento ad *)**

Note: Si precisa che sull'atto di conferimento di cui sopra i *** **trasferivano alla *****, ognuno per la propria quota di proprietà, i seguenti beni, catastalmente identificati come segue: - **Appartamento in Via Oreglio 3** identificato al **fg. 4 - map. 121, sub. 37** - per la **quota di 1/2**;

- **Box auto in Via Oreglio 3** identificato al **fg. 4 - map. 121, sub. 63-** per la **quota di 1/2**; -

Box auto in Via Oreglio 17 identificato al **fg. 4 - map. 313, sub. 80-** per la **quota di 1/1**.

L'atto di conferimento risultava già redatto con scrittura in autentica Notaio Ella Elizabeth Imison di Londra in data 04.04.2014 e poi depositato in atti dal Notaio Gianluca Eleuteri in data 12.04.2014. Si specifica altresì che, come indicato sull'atto di pignoramento, in data 13.03.2015 la predetta società ***

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano sesto (settimo fuori terra) e terrazzo al piano settimo (ottavo fuori terra), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato.

* * *

Titolare/Proprietario:

*** - proprietà per la quota di 1/2 dal 23/04/1990 al 13/05/2014;

*** - proprietà per la quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni con *** dal 23/04/1990 al 13/05/2014;

***- proprietà per la quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni con *** dal 23/04/1990 al 13/05/2014.

In forza di scrittura privata autenticata a rogito di Notaio Dott. Michele Capasso in data 23/04/1990 ai nn. 59768 - trascritto a Milano 2 in data 16/05/1990 ai nn. 40174/29210.

Titolare/Proprietario:

*** - proprietà per la quota di 1/1 dal 12/05/2014 ad oggi (**attuale proprietario**) In forza di atto di conferimento in società depositato dal Notaio Dott. Gianluca Eleuterio in data 12/05/2014 ai nn. 81185/20390 - trascritto a Milano 2 in data 13/05/2014 ai nn. 41618/29172.

Note: Si precisa che sull'atto di conferimento di cui sopra i **** **trasferivano alla *****, ognuno per la propria quota di proprietà, i seguenti beni, catastalmente identificati come segue: - **Appartamento in Via Oreglio 3** identificato al **fg. 4 - map. 121, sub. 37** - per la **quota di 1/2**;

- **Box auto in Via Oreglio 3** identificato al **fg. 4 - map. 121, sub. 63-** per la **quota di 1/2**; -

Box auto in Via Oreglio 17 identificato al **fg. 4 - map. 313, sub. 80-** per la **quota di 1/1**.

L'atto di conferimento risultava già redatto con scrittura in autentica Notaio Ella Elizabeth



Imison di Londra in data 04.04.2014 e poi depositato in atti dal Notaio Gianluca Eleuteri in data 12.04.2014. Si specifica altresì che, come indicato sull'atto di pignoramento, in data 13.03.2015 la predetta società ***

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto posto al piano seminterrato

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Oreglio n. 3

Numero pratica: C.E. n.68-80 prot. 1858-LR-eb del 25.06.1980 e successive varianti.

Intestazione: ***

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/06/1980 al n. di prot. 1858-LR-eb

(ALL. 14 - C.E. n.68-80 prot. 1858-LR-eb del 25.06.1980 e tavola allegata)

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano sesto (settimo fuori terra) e terrazzo al piano settimo (ottavo fuori terra), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato. Box auto posto al piano seminterrato.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Oreglio n. 3

Numero pratica: C.E. in variante n.247-80 prot. 5376-LR-eb del 28.11.1980 Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: variante

Rilascio in data 28/11/1980 al n. di prot. 5376-LR-eb

Abitabilità rilasciata in data 03/03/1983

(ALL. 15 - C.E. in variante n.247-80 prot. 5376-LR-eb del 28.11.1980 e tavole allegate; ALL. 16 - Autorizzazione di abitabilità N.68-80, 290-82, 8-83 rilasciata il 03.03.1983) Dati precedenti relativi ai corpi Appartamento al piano sesto (settimo fuori terra) e terrazzo al piano settimo (ottavo fuori terra), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Oreglio n. 3

Numero pratica: C.E. in sanatoria n.208/89 Prot. n.2405 e Domanda di Condono prot.5699 del 24.04.1986

Intestazione: ***

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione veranda

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/04/1986 al n. di prot. 5699

(ALL. 17 - C.E. in sanatoria n.208-89 Prot. n.2405 e domanda condono prot.5699 del 24.04.1986 con tavv. allegate)

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano sesto (settimo fuori terra) e terrazzo al piano settimo (ottavo fuori terra), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato

7.1 Conformità edilizia:



Nel corso del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta in data 24.06.2016 alla presenza del debitore e del custode giudiziario (Sivag), sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati sia a C.E. n. 68/80, sia a C.E. in variante n. 247/80.

Le difformità riscontrate riguardano l'appartamento sito al piano sesto, che risulta differente nella distribuzione interna dei locali e in lieve difformità nella consistenza; si segnala che non risulta rappresentata la scala di accesso diretto al terrazzo al piano settimo, né nella C.E. 68/80, né in variante (C.E. 247/80). Quest'ultima variante, da quanto risulta da visura atti effettuata dalla sottoscritta presso l'Ufficio tecnico del Comune di Melzo in data 24.06.2016, riguarda esclusivamente il piano della copertura (lastrico solare ora adibito a terrazzo collegato con l'appartamento al sesto piano), del quale tuttavia si segnalano lievi differenze di forma e di consistenza. La scrivente ritiene che presumibilmente tali differenze del terrazzo siano risalenti all'epoca della costruzione dell'immobile; ulteriore difformità si è rilevata nel piano cantinato, dove gli elaborati grafici allegati alla variante n. 247/80 non risultano aggiornati. La scrivente evidenzia che risulta comunque rilasciata abitabilità in data 03.03.1983. Segnala altresì che nel terrazzo vi è la presenza di ripostiglio in legno, costruito in aderenza al muro di divisione con terrazzo limitrofo, non indicato nella Concessione Edilizia in sanatoria n.208/89 Prot. n.2405 (Condono), e che alcune porzioni del terrazzo stesso risultano dotate di tettoie aventi struttura in legno ed ancorate alla copertura della veranda. Inoltre la veranda, condonata con la pratica edilizia in sanatoria, risulta difforme nei materiali e nelle partizioni delle facciate.

A parere della scrivente deve essere presentata pratica edilizia CILA, ovvero Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, per sanare le difformità rilevate.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata)

Descrizione delle opere da sanare: difformità di consistenza e di distribuzione interna dell'appartamento al piano sesto; difformità di consistenza e morfologia del terrazzo al piano settimo e collegamento tra i piani suddetti mediante scala a chiocciola interna; difformità di facciata della veranda già oggetto di C.E. in sanatoria; costruzione di ripostiglio in legno nel terrazzo; costruzione di tettoie esenti da problematiche inerenti distanze tra i fabbricati e tra i confini.

Presentazione C.I.L.A.: Euro 2.000,00

Sanzione amministrativa: € 1.000,00

Oneri Totali: **Euro 3.000,00**

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano sesto (settimo f.t.) e terrazzo al piano settimo (ottavo f. t.), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Variante approvata con delibera C. C. n. 7 del 11.03.2013 – Adottato con delibera C.C. n. 50 del 16.09.2013
Zona omogenea:	Città privata esistente – PdR Tessuto aperto a medio – alta densità – Art. 30
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano sesto (settimo f. t.) e terrazzo al piano settimo (ottavo f. t.), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato. **Box auto posto al piano seminterrato**

Descrizione: **Appartamento al piano sesto (settimo fuori terra) e terrazzo al piano settimo (ottavo fuori terra), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato**

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Fabbricato prospiciente Via Oreglio, facente parte di maggior complesso edilizio costituito da corpo di fabbrica inserito in area pertinenziale con giardino condominiale, dotato di siepi e piantumato, piano interrato destinato a cantine e boxes auto, di 8 piani fuori terra, realizzato nel 1980, a destinazione residenziale. Il piano terra dell'edificio, prospiciente il fronte stradale è destinato ad attività commerciali. L'accesso pedonale al complesso residenziale, parzialmente delimitato da recinzione in ferro con siepi, avviene mediante portone in alluminio e vetri e per mezzo di cancello carraio laterale in ferro verniciato di colore marrone automatizzato collegato alla rampa di accesso. Lo stabile è dotato di ascensore.

Complessivamente lo stabile presenta uno stato di manutenzione buono.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO (SUB. 37)

L'appartamento oggetto della presente procedura è posto al piano sesto (settimo fuori terra) con accesso da pianerottolo comune, con annesso terrazzo al piano settimo (ottavo f. t.) e veranda accessibile per mezzo di scala a chiocciola in ferro interna all'appartamento.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene per mezzo di porta blindata con accesso ad ampio vestibolo annesso al locale soggiorno mediante arco di passaggio; sul vano ingresso affacciano la cucina ed uno dei bagni dell'appartamento, ulteriore vano di disimpegno, separato dal soggiorno e dalla zona giorno per mezzo di porta in legno scorrevole, consente di accedere alle tre camere da letto, un vano ripostiglio e ad un secondo bagno.

La veranda al piano settimo che permette di accedere a vasto terrazzo di proprietà esclusiva dell'immobile, oltre ad essere accessibile per mezzo di scala a chiocciola interna all'appartamento, risulta raggiungibile da vano di disimpegno con ingresso dal vano scala condominiale. Alcune porzioni del terrazzo risultano coperte da tettoie con struttura in legno ancorate alla copertura della veranda; si è altresì rilevata la presenza, sul lato nord del terrazzo, di costruzione in legno adibita a ripostiglio.

Superficie complessiva dell'appartamento e del terrazzo con veranda, ripostiglio e vano cantina di circa mq **382,39**

E' posto al piano: 6° e 7° (7° e 8° f. t.)

L'edificio è stato costruito a seguito di rilascio di C.E. del 25.06.1980 Ha un'altezza interna di circa: 2.78 mt.

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: buono



Caratteristiche descrittive: Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone - Note: L'edificio presenta balconi a sbalzo in ca con parapetti in muratura non tinteggiati.
Copertura /Terrazzo	condizioni: buone - Note: Il fabbricato presenta copertura parte a falde con manto in tegole e parte piana con terrazzi praticabili esclusivi.
Solai	tipologia: laterocemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone - Note: L'accesso carraio avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore marrone con anta singola a battente ed apertura automatica.
Infissi esterni	tipologia: anta singola, doppia e tripla a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone - Note: L'immobile presenta serramenti in legno naturale con vetrocamera ed avvolgibili in plastica di colore bianco.
Infissi interni	condizioni: buone - Note: L'immobile presenta porte interne con anta singola a battente in legno naturale con vetro stampato ad eccezione della cucina e del ripostiglio accessibili per mezzo di porte in legno a soffietto e del vano di disimpegno, separato dalla zona giorno per mezzo di porta scorrevole in legno con vetro stampato.
Pareti esterne fabbricato	condizioni: buone - Note: La facciata principale del fabbricato presenta al piano terra (presenza di attività commerciali) rivestimento in lastre di marmo; i restanti piani, la fascia dove si collocano i balconi presenta finitura in intonaco di cemento non tinteggiato mentre le restanti porzioni sono rivestite in piastrelle di ceramica di colore marrone.
Pavim. Interna appartamento	condizioni: buone - Note: Le pavimentazioni dei locali dell'abitazione sono delle seguenti tipologie: locale soggiorno, corridoio di disimpegno e ripostiglio in lastre di marmo di colore grigio scuro venato; cucina in lastre in parquet laminato posato su piastrelle di ceramica decorate di colore chiaro; camera con esposizione a Est (pareti tinteggiare di colore giallo) in lastre di marmo di colore verde chiaro venato; camera con esposizione a Est (pareti tinteggiare di colore blu) in lastre di marmo di colore chiaro venato; camera con esposizione a Sud in parquet a listelli di legno disposti a spina di pesce; bagni in piastrelle di ceramica cm. 20x20 circa di colore beige; n. 2 balconi in piastrelle di gres rosso per storni cm 7.5x15 circa; veranda al piano settimo in parquet laminato su piastrelle di ceramica cm 20x20 di colore chiaro.



Portone di ingresso al fabbricato	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone - Note: Il portone d'ingresso allo stabile è in alluminio e vetri con doppia anta a battente.</p>
Portone di ingresso appartamento	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: blindato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone - Note: La porta d'ingresso all'unità immobiliare è di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno.</p>
Rivestimento bagno 1	<p>ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone - Note: Le pareti del locale bagno (con accesso dal corridoio disimpegno) sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x20 circa di colore beige, alcune decorate fino ad h. pari a 2,60 mt.; le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il bagno è attrezzato con vasca, wc e bidet in ceramica bianca. Si rileva altresì la presenza di attacchi già predisposti per installazione di lavabo, attualmente non presente.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone - Note: Le pareti del locale cucina presentano rivestimento in piastrelle di ceramica decorate cm 20x20 di colore chiaro fino ad h. pari a 1.60 mt; le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro. Si rileva la predisposizione degli allacci per l'installazione della cucina, attualmente non presente.</p>
Rivestimento bagno 2	<p>ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone - Note: Le pareti del locale bagno (con accesso dal locale soggiorno, in prossimità della scala a chiocciola interna) sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x20 circa di colore beige, alcune decorate fino ad h. pari a 2,00 mt., le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il bagno è attrezzato con box doccia e wc in ceramica bianca. Si rileva altresì la presenza di attacchi già predisposti per installazione di lavabo, attualmente non presente nonché predisposizione per carico e scarico della lavatrice.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: Murature interne condizioni: buone - Note: Le pareti dell'immobile, ad esclusione di quelle di bagni e cucina, risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco, ad esclusione delle camere di colore rosa, giallo e blu. La veranda al piano settimo risulta invece tinteggiata di colore arancione.</p>
Scale	<p>posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone - Note: Scala (condominiale): rivestimento in marmo, con parapetto in ferro verniciato di colore marrone e corrimano in legno. Le pareti del vano scala risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro. L'atrio del fabbricato presenta pavimentazione in lastre di marmo e pareti rivestite in lastre di marmo chiaro venato.</p>



Scala a chiocciola interna

posizione: **a chiocciola** condizioni: **buone**

- Note: L'immobile presenta scala a chiocciola interna in ferro verniciato di colore nero con parapetto in ferro e e corrimano in legno.

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone**

- Note: In merito all'impianto non è stato rilevato alcun certificato di conformità.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone**

- Note: L'appartamento è riscaldato per mezzo di caldaia autonoma posta nella veranda collocata al settimo piano. La diffusione del calore avviene per mezzo di radiatori in alluminio. Per l'impianto non è stato rilevato alcun certificato di conformità.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P e T).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento p. sesto sub. 37	sup lorda di pavimento	125,16	1,00	125,16
Balconi	sup lorda di pavimento	21,14	0,30	6,34
Veranda piano settimo	sup lorda di pavimento	23,31	0,50	11,66
Terrazzo piano settimo	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50
Terrazzo piano settimo	sup lorda di pavimento	175,22	0,10	17,52
Ripostiglio piano settimo	sup lorda di pavimento	8,51	0,50	4,26
Cantina piano seminterrato	sup lorda di pavimento	4,05	0,25	1,01
		382,39		173,45

Descrizione: **Box auto posto al piano seminterrato**

DESCRIZIONE DEL BOX AUTO (SUB.63)

Il box auto in oggetto è ubicato al piano interrato del fabbricato di Via Oreglio 3.

L'accesso alla rampa che conduce al piano interrato avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore marrone con apertura automatica, con rampa carraia e corsello comune di manovra



asfaltati. L'autorimessa singola, dotata di porta basculante in ferro verniciata di colore mattone, ha pavimentazione in piastrelle di gres rosso e pareti non intonacate; risulta di dimensioni sufficienti ad accogliere una autovettura di medie dimensioni.

Superficie complessiva di circa mq **14,68**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito a seguito di rilascio di C.E. del 25.06.1980

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: buono

Caratteristiche descrittive: Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone - Note: L'edificio presenta balconi a sbalzo in ca con parapetti in muratura non tinteggiati.
Copertura	condizioni: buone - Note: Il fabbricato presenta copertura in parte a falde con manto in tegole ed in parte piana con terrazzi praticabili.
Solai	tipologia: laterocemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone - Note: L'accesso carraio avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore marrone con anta singola a battente ed apertura automatica.
Pareti esterne fabbricato	condizioni: buone - Note: La facciata principale del fabbricato presenta al piano terra (presenza di attività commerciali) rivestimento in lastre di marmo; i restanti piani, la fascia corrispondente ai balconi presenta finitura in intonaco di cemento non tinteggiato, mentre le restanti porzioni sono rivestite in piastrelle di ceramica di colore marrone.
Pavim. esterna corsello	materiale: asfalto condizioni: buone - Note: La rampa carraia ed il corsello comune di manovra presentano pavimentazione in asfalto.
Pavim. interna box auto	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone - Note: Il box presenta pavimentazione in piastrelle di gres rosso.
Portone di ingresso box	tipologia: Porta metallica basculante materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone - Note: Il box auto è accessibile per mezzo di porta metallica di tipo basculante verniciata di colore marrone con apertura manuale.
Rivestimento interno box	ubicazione: Murature interne materiale: mattoni in calcestruzzo vibrocompresso privo di intonaco condizioni: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P e T).



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box auto sub. 63	sup lorda di pavimento	14,68	1,00	14,68
		14,68		14,68

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria. Sulla scorta di quanto precede, la sottoscritta per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo. Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sinteticocomparativo considerato più adatto è affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Tema Scpa" (società della Camera di Commercio di Milano) e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano. Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
 Uffici del registro di Milano;
 Ufficio tecnico di Melzo;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

TeMA (ex O.S.M.I. Borsa Immobiliare di Milano - Servizi per il Mercato Immobiliare) 1° semestre 2016

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio -2° semestre 2015

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):



(TeMA) MELZO - Zona Periferica

VALORE DI COMPRAVENDITA**Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio****(Euro/mq): prezzo min. 1.800,00 / prezzo max. 2.250,00****VALORE DI LOCAZIONE**

Appartamenti di tipologia media di 70 mq circa non arredati

(Euro/mq/anno) prezzo min. 70,00 / prezzo max. 90,00

(OMI) MILANO - Fascia /zona: Centrale/ INTERO CENTRO URBANO

Codice zona: B1 - Microzona catastale n. 0 – **Abitazione****di tipo economico - Stato: OTTIMO****Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.650,00 / prezzo max. 2.150,00****VALORE DI LOCAZIONE**

(Euro/mq x mese): prezzo min. 5.6 / prezzo max. 7.1

(TeMA) MELZO - Zona Periferica

VALORE DI COMPRAVENDITA**Boxes (Euro/corpo): prezzo min. 17.000,00 / prezzo max.19.000,00**

(OMI) MILANO - Fascia /zona: Centrale/ INTERO CENTRO URBANO

Codice zona: B1 - Microzona catastale n. 0 – **Box****- Stato: NORMALE****Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.1000,00 / prezzo max. 1.300,00** Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 4.8 / prezzo max. 5.6;

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web da agenzie immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento al piano sesto (settimo fuori terra) e terrazzo al piano settimo (ottavo fuori terra), veranda e ripostiglio, vano cantina al piano seminterrato. [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano sesto sub. 37	125,16	€ 2.150,00	€ 269.094,00
Balconi	6,34	€ 2.150,00	€ 13.635,30
Veranda piano settimo	11,66	€ 2.150,00	€ 25.058,25
Terrazzo piano settimo	7,50	€ 2.150,00	€ 16.125,00



Terrazzo piano settimo	17,52	€ 2.150,00	€ 37.672,30
Ripostiglio piano settimo	4,26	€ 2.150,00	€ 9.148,25
	1,01	€ 2.150,00	€ 2.176,88
Cantina piano seminterrato			
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 372.909,98
conteggio parti comuni aumento del 5.00%			€ 18.645,50
Valore corpo			€ 391.555,47
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 391.555,47
Valore complessivo diritto e quota			€ 195.777,74

Box auto posto al piano seminterrato. [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equiva- lente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto sub. 63	14,68	€ 1.200,00	€ 17.616,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.616,00
conteggio parti comuni aumento del 5.00%			€ 880,80
Valore corpo			€ 18.496,80
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.496,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.248,40

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponde- rale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano 6°, terrazzo piano 7°, veranda, vano cantina al piano seminterrato	Abitazione di tipo economico [A3]	173,45	€ 391.555,47	€ 195.777,74



Box auto posto al piano seminterrato	Stalle, scuderie, rimesse, autorimessa e [C6]	14,68	€ 18.496,80	€ 9.248,40
--------------------------------------	---	-------	-------------	------------

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%)	€ 10.251,31
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:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.100,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto 1: netto delle decurtazioni nello stato di fatto in	Valore immobile al cui si trova:	€ 190.674,83
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":		€ 190.674,83

Milano, 12 settembre 2016

L'Esperto alla stima
Arch. Flavia Maria Buonaiuto

