



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1079/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNICREDIT S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA MARIA GABRIELLA MENNUNI

CUSTODE:

AVV. LAURA CHILLE'

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/10/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DOTT. ARCH. RICCARDO INNOCENTE

CF:NNCR57H23F205Q

con studio in MILANO (MI) VIA VOCHIERI, 15

telefono: 026460877

email: innocente.arch@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1079/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO, Via Giuseppe Ripamonti n. 294, quartiere Vigentino - Municipio 5, della superficie commerciale di **46,81** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***).

L'appartamento pignorato è un **bilocale termoautonomo** sito al piano primo di un fabbricato condominiale privo di ascensore, con tipologia "a ringhiera" (quindi con ingresso dal ballatoio comune), composto da cucina/soggiorno, disimpegno, camera, bagno cieco ed un ripostiglio in quota soprastante il bagno. Doppia esposizione (verso strada e verso il cortile interno). L'impiantistica non si presenta eccessivamente datata (anche se non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità), perché oggetto di intervento di manutenzione straordinaria (circa 20 anni orsono) volto alla creazione del servizio igienico disimpegnato al suo interno. Lo stato di conservazione generale è più che discreto.

All'alloggio non è legato alcun vano accessorio pertinenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo ed ha un'altezza interna di m. 3,12 all'intradosso dei travetti in legno a vista e m. 2,32 nel bagno.

Identificazione catastale:

- foglio 632, particella 57, sub. 6 (catasto fabbricati), scheda MI0550131, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 45 mq, rendita 238,86 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Ripamonti n. 294, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- coerenze: a Nord appartamento proprietà di terzi; ad Est Via Ripamonti; a Sud edifici terzi di cui ai mappali 60 e 63; ad Ovest ballatoio comune verso cortile comune condominiale.

L'intero edificio sviluppa 4 piani (compreso il sottotetto), tutti fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,81 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 91.077,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.700,00
Data della valutazione:	18/10/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, infatti il sopralluogo effettuato in data 24/09/2018 assieme al Custode Giudiziario ha consentito di verificare che l'unità pignorata è inutilizzata da diverso tempo.

Si rimanda alla relazione dell'Avv. Chillé per ulteriori e maggiori dettagli.

L'indagine esperita presso l'Agenzia delle Entrate non ha evidenziato contratti validi ed attivi in ordine al lotto in oggetto (**Allegato "H"**).



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca volontaria cancellata, iscritta il 10/11/2003 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 89595/16844.
Iscrizione svincolata dal bene oggetto della presente esecuzione immobiliare con annotamento n. 7613 del 10/09/2010.

ipoteca volontaria attiva, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, stipulata il 22/07/2010 a firma del Notaio Gianfranco Benetti di Rozzano ai nn. 26870/7643 di repertorio, iscritta il 05/08/2010 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 49556/11164, a favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A. e contro *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: €119.438,00.

Importo capitale: €79.625,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

ipoteca legale attiva, derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973), stipulata il 23/09/2014 a firma di Equitalia Nord S.p.A. ai nn. 5548/6814 di repertorio, iscritta il 25/09/2014 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 47451/7225, a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. e contro *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: €59.596,56.

Importo capitale: €29.798,28

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 17/11/2006 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 95249/56453.
Trascrizione svincolata dal bene oggetto della presente esecuzione immobiliare con annotamento n. 7614 del 10/09/2010.

pignoramento, derivante da atto di precetto, datato 17/05/2018 a firma del Tribunale di Milano al n. 18545 di repertorio, trascritto il 08/06/2018 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 46167/32342, a favore di UNICREDIT S.P.A. e contro *** DATO OSCURATO ***, gravante sull'intera quota di proprietà del bene in esame.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 885,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.770,00
Millesimi condominiali:	55,53

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Ulteriori avvertenze:

sulla base delle informazioni ricevute dall'Amministrazione condominiale pro tempore (visionabili nell'**Allegato "G"**), si precisa quanto segue:

- riguardo le spese straordinarie, è stato deliberato alcuni anni orsono un fondo di accantonamento, la cui cifra varia di volta in volta. Per l'anno in corso è di €568,00. Per il prossimo è ancora da definire;
- alla data del 09/10/2018, a carico della proprietà esecutata risulta un debito nei confronti del condominio pari ad €4.192,78 per rate ordinarie già scadute ed €2.278,78 per rate straordinarie già scadute;
- nell'ultimo anno non sono state realizzate opere di manutenzione straordinaria, mentre a breve verrà discusso in assemblea il rifacimento delle facciate (di cui è già stato predisposto il capitolato dei lavori).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Sig. *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 28/07/2010), con atto stipulato il 28/07/2010 a firma del Tribunale di Milano al n. 1744 di repertorio, trascritto il 05/08/2010 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 49555/31343.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sigg.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 23/11/1987 e fino al 07/05/1999), con atto stipulato il 23/11/1987 a firma del Notaio S. Todisco di Milano al n. 48130 di repertorio, trascritto il 21/12/1987 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 55534/37374.

Sigg.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 07/05/1999 e fino al 22/02/2002), con atto stipulato il 07/05/1999 a firma del Notaio Antonio Tonali di Belgioioso al n. 21053 di repertorio, trascritto il 20/05/1999 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 25201/17016.

Sig. *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/02/2002 e fino al 31/10/2003), con atto stipulato il 22/02/2002 a firma del Notaio Stefano Sapuppo di Pieve Emanuele al n. 1808 di repertorio, trascritto il 05/03/2002 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 15907/11100.

Sig. *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/10/2003 e fino al 28/07/2010), con atto stipulato il 31/10/2003 a firma del Notaio Stefano Sapuppo di Pieve Emanuele ai nn. 3673/2481 di repertorio, trascritto il 10/11/2003 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 89584/58591.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si reputa necessario premettere quanto segue:

- all'istanza di accesso agli atti presentata dal sottoscritto in data 09/07/2018 con PG n. 303841, l'Ufficio preposto rispondeva con lettera datata 28/08/2018 l'impossibilità di reperire gli Atti di Fabbrica e di rivolgersi al Municipio n. 5 per le altre due pratiche edilizie richieste (D.I.A. relative a modifiche d'interni);
- allo scrivente veniva fornita notizia della lettera succitata solamente con mail del 07/09/2018, ed il ritiro della stessa veniva effettuato il 17/09/2018, mentre le due nuove richieste di accesso agli atti al Municipio n. 5 venivano protocollate in data 20/09/2018;
- in seguito, il 09/10/2018, con lettera raccomandata A.R. il Municipio 5 del Comune di Milano comunicava che i documenti richiesti (D.I.A. del 1998) non risultavano "*agli atti dell'Area scrivente*". La lettera veniva recapitata allo scrivente in data 17/10/2018.

Copia delle succitate richieste e lettere di risposta sono consultabili nell'**Allegato "F.1"**.

Tutto ciò precisato, si ritiene doveroso evidenziare che la copia (in stralcio) della D.I.A. del 1998 - acclusa alla presente come **Allegato "F.2"** - è stata gentilmente fornita al sottoscritto dal Geom. Marco Giuseppe Duranti, tecnico redattore della scheda catastale aggiornata (e, quindi, coerente con lo stato di fatto) dell'unità pignorata, di cui al protocollo n.MI0550131 del 14/07/2010 (visionabile all'interno dell'**Allegato "D.3"**).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. Denuncia di Inizio Attività **N. 1954 e 2136**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di formazione del bagno e del disimpegno all'interno dell'unità immobiliare, presentate il 01/10/1998 con il n. 253938.400/98 di protocollo ed il 21/10/1998 con il 263749.400/98 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 35 del 13/03/2017 (ultima modifica apportata).

L'immobile ricade in zona B di Recupero R 5.20 (ex zona PRG:B2 1.6). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 34. Fattibilità geologica (Art. 20.6): F2 fattibilità con modeste limitazioni (Art. 20.6.A).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Come già riportato poc'anzi, gli Uffici preposti del Comune di Milano non hanno fornito alcunché della documentazione richiesta perché non reperibile. E' stata recuperata, in parte, la documentazione attinente alla D.I.A. del 1998 relativa alla formazione del servizio igienico all'interno dell'unità pignorata (mancano le tavole grafiche), grazie alla collaborazione del professionista che nel 2010 ha redatto la scheda catastale aggiornata sulla base di tale pratica edilizia.

Pertanto, il giudizio di conformità viene basato solamente, ancorché prudenzialmente, sul confronto tra la succitata scheda e lo stato di fatto visionato, confronto che è risultato positivo.

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- assenza delle Dichiarazioni di Conformità per tutti gli impianti;
- mancanza della presa di aerazione continua nel soggiorno/cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- formazione della presa di aerazione continua;
- verifiche accurate degli impianti, con particolare attenzione a quelli elettrico, termico e del gas.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- formazione della presa di aerazione in continuo, completa di griglia esterna: €200,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: non quantificabili.

Si ricorda che l'impianto elettrico può essere considerato rispondente perlomeno ai minimi previsti dalle normative vigenti per via della presenza dell'interruttore magnetotermico differenziale (il cosiddetto "salvavita"), anche se - nella realtà - non vi è alcuna garanzia riguardo all'impianto stesso: né per le sue modalità d'esecuzione, né per i materiali utilizzati.

BENI IN MILANO VIA GIUSEPPE RIPAMONTI 294, QUARTIERE VIGENTINO -
MUNICIPIO 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO, Via Giuseppe Ripamonti n. 294, quartiere Vigentino - Municipio 5, della superficie commerciale di **46,81** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***).

L'appartamento pignorato è un **bilocale termoautonomo** sito al piano primo di un fabbricato condominiale privo di ascensore, con tipologia "a ringhiera" (quindi con ingresso dal ballatoio comune), composto da cucina/soggiorno, disimpegno, camera, bagno cieco ed un ripostiglio in quota soprastante il bagno. Doppia esposizione (verso strada e verso il cortile interno). L'impiantistica non si presenta eccessivamente datata (anche se non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità), perché oggetto di intervento di manutenzione straordinaria (circa 20 anni orsono) volto alla creazione del servizio igienico disimpegnato al suo interno. Lo stato di conservazione generale è più che discreto.

All'alloggio non è legato alcun vano accessorio pertinenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di m. 3,12 all'intradosso dei travetti in legno a vista e di m. 2,32 nel bagno.

Identificazione catastale:

- foglio 632, particella 57, sub. 6 (catasto fabbricati), scheda MI0550131, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 45 mq., rendita 238,86 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Ripamonti n. 294, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***), derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;



- coerenze: a Nord appartamento proprietà di terzi; ad Est Via Ripamonti; a Sud edifici terzi di cui ai mappali 60 e 63; ad Ovest ballatoio comune verso cortile comune condominiale.

L'intero edificio sviluppa 4 piani (compreso il sottotetto), tutti fuori terra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, in un'area residenziale, con zone limitrofe in aree miste. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica. Nessuna attrazione storico paesaggistica in particolare.

SERVIZI

asilo nido	nella media	
centro commerciale	nella media	
centro sportivo	al di sopra della media	
cinema	al di sopra della media	
farmacie	al di sopra della media	
musei	buono	
negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	ottimo	
polizia	nella media	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola media inferiore	al di sopra della media	
scuola media superiore	buono	
spazi verde	al di sopra della media	
supermercato	nella media	
teatro	buono	
università	ottimo	
vigili del fuoco	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto	nella media	
autobus	nella media	
ferrovia	nella media	
metropolitana	al di sotto della media	
tangenziale	al di sopra della media	
autostrada	al di sopra della media	
tram	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	



panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Classe Energetica: relativamente all'unità immobiliare in esame, non è stata rilevata alcuna documentazione attinente. In ottemperanza a quanto previsto dal Decreto Regionale n. 6480 del 30.07.2015 - confermato con successivo provvedimento del 18/01/2016 - che sancisce "l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive o concorsuali", il sottoscritto non ha provveduto a far redigere l'Attestato in oggetto da un professionista Certificatore. Tuttavia, qualora si profilasse tale necessità, si conferma fin d'ora la disponibilità a provvedere con la predisposizione del documento in questione.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente, realizzati in legno. Infissi dotati di vetrocamera. al di sopra della media

infissi interni: anta battente, realizzati in legno tamburato. La porta che separa il soggiorno/cucina dal disimpegno presenta una rottura sulla parte bassa del pannello tamburato. La porta d'ingresso è del tipo di sicurezza, in buone condizioni di conservazione. nella media

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni, con coibentazione non conosciuta; il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento tinteggiato. L'Amministratore condominiale pro tempore ha affermato la necessità di interventi di manutenzione sulle facciate (**Allegato "G"**). al di sotto della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di materiale ceramico al di sopra della media

plafoni: realizzati in travetti ed assito in legno a vista. Da verificare un episodio di degrado nella camera da letto, in prossimità della parete esterna. al di sopra della media

portone di ingresso: anta singola a battente, realizzato in ferro e vetro nella media

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno (verso strada) e alluminio. Le ante che proteggono la finestra che affaccia sul ballatoio sono smontate e ricoverate all'interno dell'alloggio. al di sopra della media

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento tinteggiato. L'Amministratore condominiale pro tempore ha affermato la necessità di interventi di manutenzione sulle facciate (**Allegato "G"**). al di sotto della media

rivestimento interno: posto in bagno, realizzato in piastrelle di ceramica nella media

scale: esterna, ma coperta; con rivestimento in pietra nella media

Degli Impianti:



antenna collettiva: rettilinea; conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale ne ha confermato la rispondenza alla normativa vigente (**Allegato "G"**).

nella media 

antincendio: estintori; conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale ne ha confermato la rispondenza alla normativa vigente (**Allegato "G"**).

nella media 

ascensore: impianto non presente nel fabbricato



citofonico: audio; conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale ne ha confermato la rispondenza alla normativa vigente (**Allegato "G"**).

nella media 

elettrico (parti comuni): sottotraccia; conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale ne ha confermato la rispondenza alla normativa vigente (**Allegato "G"**).

nella media 

elettrico (unità pignorata): sottotraccia, la tensione è di 220V; conformità: non rilevabile. La proprietà non ha fornito notizie al riguardo.

nella media 

fognatura: separata; la rete di smaltimento è realizzata in materiale non indagato, con recapito in collettore o rete comunale; conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale ne ha confermato la rispondenza alla normativa vigente (**Allegato "G"**).

nella media 

gas: con tubazioni a vista ed alimentazione a metano; conformità: non rilevabile. La proprietà non ha fornito notizie al riguardo.

nella media 

idrico: sottotraccia; la rete di distribuzione è realizzata in materiale non indagato; conformità: non rilevabile. La proprietà non ha fornito notizie al riguardo. Bagno con lavabo, tazza wc, bidet e doccia. Cucina con lavello (peraltro non installato). I sanitari del bagno sono completi di rubinetteria e funzionanti (da registrare la cassetta del wc). Acqua calda sanitaria prodotta dalla caldaia murale sita nel soggiorno/cucina.

nella media 

termico: autonomo, con alimentazione a metano; diffusori: termosifoni; conformità: non rilevabile. La proprietà non ha fornito notizie al riguardo. La caldaia murale è ubicata nel soggiorno/cucina, con espulsione dei gas combustibili direttamente in facciata, verso la parte terminale del ballatoio comune.

nella media 

Delle Strutture:

fondazioni: tipologia non conosciuta; costruite in materiale non conosciute, probabilmente muratura in mattoni pieni



solai: travetti ed assito in legno. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è desunto dal semplice esame

al di sopra della media 



visivo dei plafoni dell'unità pignorata.

strutture verticali: costruite in muratura in mattoni pieni. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è desunto dal semplice esame visivo.

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Art. 30 comma a), b), c) - Alloggio	Mq. 44,58	100%	Mq. 44,58
Art. 34 - Maggiorazione percentuale sulle parti comuni dell'edificio (5% di mq. 44,58)	Mq. 44,58	5%	Mq. 2,23
Totale			Mq. 46,81

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criteri estimativi TEMA S.C.p.A. (Camera di Commercio di Milano)

Destinazione d'uso: residenziale.

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio.

Zona: Ripamonti - Vigentino.

Tipologia: appartamenti ristrutturati.

Periodo: 2 – 2017.

Valore di mercato minimo (€/mq): €2.500,00/mq.

Valore di mercato massimo (€/mq): €3.000,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio)

Periodo: 1 – 2018.

Zona: periferica/Marocchetti, Vigentino, Chiesa Rossa.

Tipologia: abitazioni di tipo economico.

Valore di mercato minimo (€/mq): €1.700,00/mq.

Valore di mercato massimo (€/mq): €2.350,00/mq.

Superficie di riferimento: lorda.

Tipo di destinazione: residenziale.

Stato conservativo: ottimo.

Sulla base delle condizioni dell'immobile pignorato verificate in fase di sopralluogo e della sua localizzazione, vengono considerati i valori minimi previsti da:

TEMA S.C.p.A. = €2.500,00 al mq., che si ritiene opportuno decurtare del 10% proprio in ordine alla



localizzazione dell'unità pignorata, sita in estrema periferia = €2.500,00*0,90 = €2.250,00 al mq.

Agenzia delle Entrate = €1.700,00 al mq.

Media ponderale tra i suddetti valori = € (2.250,00 + 1.700,00) / 2 = € 1.975,00 al mq., che si arrotonda ad **€1.950,00 al mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: Mq. 46,81 x €1.950,00 = **€91.277,55**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 91.277,55**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 91.277,55**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si ritiene che l'aspetto più idoneo e concreto a determinare la quantità di moneta per la quale un bene immobile possa essere equamente acquisito/ceduto sia quello riferito al valore di mercato. Ovviamente, la scelta di tale criterio comporta - per il tecnico preposto - sia la conoscenza dei prezzi di compravendita (ottenibile attraverso l'indagine e l'analisi dei prezzi di beni similari compravenduti sul medesimo territorio e/o su piazze correlative), sia il calcolo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di indagine (a meno che si tratti di box, i quali - per consuetudine - sono stimati a corpo). Inoltre, si precisa che il valore di mercato può comportare un incremento o una diminuzione (anche fino al 30%) dei prezzi base di compravendita, in relazione allo stato di conservazione del bene, alla sua localizzazione, tipologia, etc..

Relativamente al calcolo della superficie commerciale, facendo parte - il bene pignorato - di un condominio, lo scrivente si è conformato a quanto definito nella pubblicazione della *Commissione Provinciale degli Usi di Milano* per immobili urbani, edita dalla *TEMA S.C.p.A. di Milano*, nel quale essa viene così determinata in relazione agli *USI TECNICI NELLA COMPRAVENDITA DEGLI APPARTAMENTI IN CONDOMINIO*, estratti da "*Usi e Consuetudini della Camera di Commercio di Milano*" anno 2010 (sito www.usilombardia.it):

1. Art. 30 comma a), b), c): la misurazione in mq. di un appartamento in condominio è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali, tenendo conto anche dei bow-windows chiusi, di cui si segue la sporgenza. Se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%;
2. Art. 31 comma a): balconi calcolati al 50%;
3. Art. 31 comma b): logge calcolate nella misura di due terzi, ovvero al 66%;
4. Art. 32 comma a): terrazzi a livello dell'appartamento calcolati nella misura del 50% fino ad 1/3 della superficie dell'appartamento e non inferiore al 25% in tutti gli altri casi;
5. Art. 32 comma b): terrazzi a livello diverso da quello dell'appartamento calcolati nella misura del 40% (massima) e non inferiore al 20%;
6. Art. 33: cantine e/o soffitte calcolate in una misura non inferiore al 25% e non superiore al 33%;
7. Art. 39: terreno di pertinenza (giardino o comunque tutte le aree scoperte) calcolato in una misura variabile tra il 10% ed il 25%;
8. Art. 34: i locali comuni condominiali (portineria, sala riunioni, sala giochi), qualora vi siano, vengono calcolati (parametrati) nella proporzionale quota millesimale. Altre parti comuni (androni, scale, cortili etc.), negli stabili in condominio vengono generalmente valutate con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 4-5%.



Le fonti di informazione consultate sono:

- Catasto di Milano - Agenzia delle Entrate - Listino 1° semestre 2018;
- osservatori del mercato immobiliare: TEMA S.C.p.A. (Camera di Commercio di Milano) – Listino 2° semestre 2017.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	Mq. 46,81	Mq. 0,00	€91.277,55	€91.277,55
				€91.277,55	€91.277,55

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 91.077,55**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 4.553,88**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 1.770,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 53,67**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 84.700,00**



10. ALLEGATI

- A. elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni.
- B. descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.
- C. documentazione fotografica.
- D. allegati riferiti all'identificazione del bene, ovvero:
 - D.1 atto di pignoramento e nota di trascrizione;
 - D.2 documentazione ipotecaria;

 - D.3 documentazione catastale;
 - D.4 titolo di provenienza.
- E. rilievo dello stato di fatto e calcolo della superficie commerciale.
- F. allegati riferiti alla regolarità edilizia ed urbanistica, ovvero:
 - F.1 istanze di accesso agli atti e lettere in risposta del Comune di Milano;
 - F.2 stralcio della D.I.A. del 1998.
- G. informazioni relative alle spese del bene pignorato ed al condominio.
- H. informazione sull'assenza di contratti di locazione fornita dall'Agenzia delle Entrate.

data 18/10/2018

il tecnico incaricato
DOTT. ARCH. RICCARDO INNOCENTE

