

contro

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

*promossa da*

contro

Sig.

e

Sig.ra

R.G.E. n. 1957/2012  
(riunita con n. 3715/2012)

**Giudice: Dottorssa Simonetta Scirpo**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Geom. Filippo Galli**

*Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 11131*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13058*

*C.F. GLL FPP 78C01 G628V – P.IVA N. 07422730965*

*Studio Tecnico di Progettazione - Perizie e Valutazioni*

**Geometra Filippo Galli**

*Consulente Tecnico del Tribunale di Milano*

*Certificatore Energetico abilitato in Regione Lombardia*

*con studio in CORSICO (MI) – Via Capannina n. 3*

*Tel. 02 49667480 / 02 45075339 - Fax 02 45075539 - Cellulare: 338.8472286*

*E-mail: geom.gallifilippo@yahoo.it*

*PEC: filippo.galli@geopec.it*

*www.studiotecnicofg.it*



contro

**Bene immobile sito in Milano (MI)  
Via Guido Guinizelli n. 13  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Comune di Milano (MI), Via Guido Guinizelli al civico n. 13 e precisamente:

**appartamento** ad uso civile abitazione posto al piano rialzato (catastalmente piano terra) costituito da un locale con cucinotto, ingresso/disimpegno, servizio igienico e un balcone con affaccio sul cortile comune.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa **mq. 29,00**.

All'appartamento è annesso un vano di solaio al piano quarto (sottotetto).

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con

diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con

**Descrizione:**

**Foglio 233, Mappale 154, Sub 5**, Via Guido Guinizelli n. 13, piano T-4, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale 33 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 32 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 290,51.

Variazione toponomastica del 26/06/2016 protocollo n. MI0327263 in atti dal 26/06/2016 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 113563.1/2016);

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Coerenze in contorno da nord in senso orario:**

- dell'appartamento: proprietà di terzi e corridoio comune, ancora corridoio comune e proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi al mappale 167;

- del vano di solaio: proprietà di terzi, prospetto su Via Guido Guinizelli, proprietà di terzi, corridoio comune.

Si segnala che sul titolo di provenienza (crf. allegato **doc. 2**) il numero interno dell'appartamento indicato è 11, mentre a livello condominiale (si veda tabella millesimale, allegato **doc. 3**) è il numero 10.

Si segnala, altresì, che il vano di solaio annesso all'appartamento indicato dal debitore, signor , durante il sopralluogo del 25/10/2017 è risultato contraddistinto con il numero 11.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** area semiperiferica a Nord-Est rispetto al centro del Comune di appartenenza, con parcheggi a pagamento e per residenti limitati, caratterizzata da un tessuto



████████████████████  
contro  
████████████████████

urbano a prevalente destinazione residenziale con presenza di terziario e attività commerciali.

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalente destinazione residenziale, con presenza di terziario e attività commerciali.

**Servizi offerti dalla zona:** supermercati (buono), cinema (sufficiente), farmacie (buono), negozi al dettaglio (buono), asilo nido (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), ospedali (buono), polizia locale (buono), spazi verdi "Parco Trotter", "Parco Martiri della Libertà Iracheni Vittime del Terrorismo" (buono). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** metro stazione di "Pasteur" linea M1 (circa 0,3), bus (circa 0,5).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento dell'accesso al compendio immobiliare pignorato, avvenuto in data 25/10/2017 in presenza dell'esecutato, signor ██████████, l'immobile risultava occupato, senza titolo, da una persona che, in tale occasione, non è stato possibile identificare.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è stato possibile accertare la presenza di un contratto di locazione transitorio ad uso abitativo (allegato **doc. 4**), in deroga alla Legge 27/07/1978 n. 392 ai sensi dell'art. 11, 2° comma, Legge 08/08/1992 n. 359, registrato al n. 119, serie 3, il giorno 11/01/2010 e, quindi, in data antecedente ai pignoramenti notificati.

Detto contratto risulta stipulato tra il solo esecutato signor ██████████ e il signor ██████████, per la durata di un anno, con decorrenza dal 02/01/2010 e scadenza il 01/01/2011, rinnovabile "tacitamente per altro un anno se il contratto è stato rispettato perfettamente dal conduttore sino al momento del rinnovo".

Ferme le valutazioni che l'Ill.mo G.E. vorrà compiere in merito a quanto sopra evidenziato, avuto riguardo a tutto quanto sopra, lo scrivente ritiene di poter concludere che l'unità immobiliare sia qualificabile come giuridicamente « libera ».

### 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: **nessuna**.

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria: iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 1 in data 31/12/2003 ai nn. 103869/20774,

a favore della

- ██████████  
████████████████████







contro

planivolumetriche, disposizione interna e di facciata, formazione locali di cottura e solai nel sottotetto sul corpo in fregio alla Via Guinizelli a parziale variante alle opere autorizzate l'11/9/63 e 28/4/70 con licenze n. 2405 e 958 atti 278232/27123/EP.62 e 43712/7088/EP.70, conformemente ai tipi contraddistinti col numero della presente autorizzazione, richiamate tutte le condizioni contemplate nei predetti nulla osta".

Si segnala che, con riferimento al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare staggita, non è stata reperita presso l'Ufficio la "Cittadella degli Archivi" del Comune di Milano la relativa licenza di abitabilità.

Con riferimento alla licenza di abitabilità del suddetto fabbricato, si precisa, altresì, che anche dalle ulteriori verifiche effettuate dallo scrivente esperto presso lo sportello dell'Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie del Comune di Milano, la stessa non è risultata essere stata acquisita digitalmente dal predetto Ufficio.

Si segnala, inoltre, che, dalle indagini effettuate dallo scrivente presso l'Ufficio la "Cittadella degli Archivi" del Comune di Milano, è emerso che in relazione al fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare staggita è stata presentata, dal Condominio di Via Guinizelli n. 13 e n. 15 al Comune di Milano, una Richiesta di Abitabilità (P.G. 236.751.400/1987 sub 0 del 13/10/1987) "per approntare le pratiche di condono" al fine di sanare le difformità interne tra l'allora stato di fatto e lo stato di progetto autorizzato delle unità immobiliari oggetto della medesima Richiesta di Abitabilità. A tal proposito, si precisa che detta Richiesta non ha interessato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Relativamente alla porzione immobiliare oggetto di pignoramento, si precisa che lo stato di fatto, dallo scrivente rilevato in sede di sopralluogo, risulta conforme al progetto autorizzato e rilasciato dal Comune di Milano all'Amministratore *pro tempore*, Geom. [REDACTED], del Condominio di Via Guinizelli n. 13 e n. 15 di cui all'ultima licenza in variante presentata (Licenza per Opere Edilizie n. 001459, Atti 38157/6662/71).

Si segnala e precisa che il telaio della porta d'ingresso al locale con cucinotto è risultato sprovvisto dell'anta a battente, necessaria per preservare la zona filtro tra il servizio igienico e il locale con cucinotto: pertanto, al fine di garantire la regolarità igienico sanitaria, si dovrà dotare il telaio dell'anta a battente come previsto dal Regolamento Locale d'Igiene adottato dal Comune di Milano (cfr. Cap. 4 - Requisiti igienico-prestazionali degli edifici, punto 3.4.35).

Si precisa che, relativamente al piano sottotetto in cui è ubicato il vano di solaio annesso all'unità immobiliare staggita, non risulta agli atti del Comune di Milano la tavola progettuale allegata all'ultima licenza in variante (Licenza per Opere Edilizie del 21/07/1971 n. 001459, Atti 38157/6662/71): il sottoscritto esperto è stato, pertanto, nell'impossibilità di effettuare una compiuta e corretta analisi in merito alla regolarità edilizia e urbanistica del vano di solaio.

**4.3.2. Conformità catastale:** l'appartamento e il vano di solaio risultano conformi alla scheda catastale (allegato **doc. 6**), salvo per alcune



████████████████████  
contro  
████████████████████

piccole imprecisioni grafiche.

Si segnala che per una migliore rappresentazione grafica dell'unità immobiliare è possibile presentare una planimetria aggiornata, tramite procedura DOCFA. Il relativo costo ammonterebbe a euro 50,00 per diritti catastali, oltre all'onorario del tecnico incaricato.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie medie annue gestione immobile:

circa € 1.100,00

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

è stata deliberata l'esecuzione del progetto per l'installazione delle valvole termostatiche e dei ripartitori secondo norma UNI 10200 al costo per unità immobiliare di € 85,00.

Spese condominiali scadute ed insolute gestione 2016/2017:

€ 394,88 (non sono incluse le spese relative alla trascrizione del pignoramento e ai certificati ventennali)

Spese condominiali scadute e insolute gestione 2017/2018:

€ 813,95 (1<sup>a</sup> rata scadenza 30/06/17 € 272,13; 2<sup>a</sup> rata scadenza 15/01/18 € 270,82; 3<sup>a</sup> rata scadenza 28/02/18 € 271,00).

Spese straordinarie manutenzione facciata, balconi e tetto:

- nessuna

Cause in corso:

- nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. Attuali proprietari:

████████████████████ (come risulta dal certificato cumulativo di residenza, nascita e stato di famiglia richiesto dall'esperto all'Ufficio Settore Servizi Demografici e Cimiteriali del Comune di Cinisello Balsamo, allegato **doc. 7**) e ██████████

████████████████████ (come risulta dal certificato cumulativo di residenza, nascita e stato di famiglia richiesto dall'esperto all'Ufficio Settore Servizi Demografici e Cimiteriali del Comune di Cinisello Balsamo, allegato **doc. 8**), per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale di beni (cfr. allegato **doc. 2**), proprietari dal 19/12/2003 a tutto il 23/03/2018 (data di aggiornamento delle ispezioni ipotecarie eseguite dall'esperto a carico degli esecutati, allegato **doc. 9**), per acquisto dal signor ██████████

████████████████████, in forza dell'atto di vendita (allegato **doc. 2**) in autentica Notaio TORNAMBÈ Massimiliano di Cinisello Balsamo (MI) in data 19/12/2003 n. 4003/924 di repertorio e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 1 in data 31/12/2003 ai nn. 103868/66656.

### 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

risultanti dai certificati di iscrizione e trascrizione in atti ex art. 567 c.p.c. e dal succitato atto di vendita in autentica Notaio TORNAMBÈ Massimiliano di Cinisello Balsamo (MI) del 19/12/2003 n. 4003/924 di repertorio, trascritto a Milano 1 in data 31/12/2003 ai nn. 103868/66656:

**6.2.1.** Al signor ██████████, proprietario al ventennio, quanto in oggetto pervenne in forza di scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni







contro

diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con

**Descrizione:**

**Foglio 233, Mappale 154, Sub 5**, Via Guido Guinizelli n. 13, piano T-4, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale 33 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 32 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 290,51.

Variazione toponomastica del 26/06/2016 protocollo n. MI0327263 in atti dal 26/06/2016 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 113563.1/2016);

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Coerenze in contorno da nord in senso orario:**

- dell'appartamento: proprietà di terzi e corridoio comune, ancora corridoio comune e proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi al mappale 167;
- del vano di solaio: proprietà di terzi, prospetto su Via Guido Guinizelli, proprietà di terzi, corridoio comune.

Si segnala che sul titolo di provenienza (crf. allegato **doc. 2**) il numero interno dell'appartamento indicato è 11, mentre a livello condominiale (si veda tabella millesimale, allegato **doc. 3**) è il numero 10.

Si segnala, altresì, che il vano di solaio annesso all'appartamento indicato dal debitore, signor , durante il sopralluogo del 25/10/2017 è risultato contraddistinto con il numero 11.

Nel suo complesso l'appartamento si presenta in discrete condizioni con tuttavia necessari interventi di manutenzione e di conservazione.

L'appartamento ha un'altezza interna di circa ml. 3,12.

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare staggita, viste le licenze edilizie rilasciate dal Comune di Milano, si considera iniziata nel 1963.

| Destinazione  | Sup. Lorda        | Coeff. | Sup. Comm.                      | Esposizione | Condizioni |
|---|-------------------|--------|---------------------------------|-------------|------------|
| <b>Piano Rialzato<br/>(catastalmente piano terra)</b> |                   |        |                                 |             |            |
| Appartamento  | mq. 29,00         | 1,00   | mq. 29,00                       | Sud-Ovest   | discrete   |
| Balcone   | circa<br>mq. 4,00 | 0,25   | mq. 1,00                        | Sud-Ovest   | discrete   |
| <b>Piano Quarto<br/>(sottotetto)</b>                  |                   |        |                                 |             |            |
| Vano di solaio  | circa<br>mq. 3,00 | 0,20   | mq. 0,60                        |             | discrete   |
| <b>Totale</b>   | <b>mq. 36,00</b>  |        | <b>mq. 30,60</b>                |             |            |
| <b>Totale Superficie Commerciale</b>                  |                   |        | arrotondata<br><b>mq. 31,00</b> |             |            |

La superficie commerciale dell'appartamento è stata calcolata comprendendo le murature perimetrali esterne non confinanti con le altre unità immobiliari, sino ad uno spessore massimo di cm. 50, e le pareti divisorie interne al 100%, considerando invece i muri di confine con le altre unità immobiliari al 50%, sino ad uno spessore di cm. 25, sommando al tutto la quota parte del balcone e quella d'uso del vano di solaio (Codice delle Valutazioni Immobiliari; CVI).



contro

## Caratteristiche descrittive:

*Fondazioni  
(struttura):*

materiale/tipologia: non conosciute  
condizioni: non verificate  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Strutture portante  
verticale (struttura):*

materiale: pilastri in cemento armato  
condizioni: non verificate  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Solai (struttura):*

tipologia: non conosciuta  
condizioni: non verificate  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Muratura  
(struttura):*

materiale: laterizio (non portante), rivestita in clinker  
condizioni: discrete  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Copertura  
(struttura e  
rivestimento):*

tipologia: copertura a falda inclinata e, in parte, piana  
condizioni: non verificate

*Infissi interni  
(componente  
edilizia):*

Si riferisce limitatamente a: corpo unico  
ubicazione: cucinotto e servizio igienico  
tipologia: porta a battente in legno e vetro satinato  
condizioni: sufficienti

*Infissi esterni  
(componente  
edilizia):*

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.  
tipologia: porta finestra in legno a due ante a battente con vetro  
singolo; finestra in legno ad anta singola a battente con vetro  
singolo  
protezioni esterne: tapparelle in legno  
condizioni: sufficienti

*Plafoni  
(componente  
edilizia):*

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.  
materiale: stabilitura e varie mani di pittura colore bianco  
condizioni: discrete  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Pareti (interne):*

materiale: mattoni forati, intonaco e varie mani di pittura colore  
bianco  
condizioni: discrete

*Rivestimento  
(componente  
edilizia):*

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.  
ubicazione: cucinotto  
tipologia/materiale: piastrelle di ceramica cm. 10x10 su tutti i lati a  
tutt'altezza  
condizioni: sufficienti  
ubicazione: servizio igienico  
materiale: piastrelle di ceramica cm. 10x10 su tutti i lati a tutt'altezza  
condizioni: discrete  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



\_\_\_\_\_

contro

\_\_\_\_\_

|  |   |
|--|---|
| Pavimenti<br>(componente<br>edilizia):           | materiale: del tipo alla Palladiana, ad eccezione del cucinotto e del servizio igienico con piastrelle di ceramica<br>condizioni: discrete<br>ubicazione: balcone<br>materiale: piastrelle di ceramica per eterno<br>condizioni: discrete   |
| Portone di ingresso<br>(componente<br>edilizia): | Si riferisce limitatamente a: corpo unico.<br>tipologia: portoncino in legno<br>condizioni: discrete  |
| Antenna collettiva<br>(componente<br>edilizia):  | Si riferisce limitatamente a: corpo unico.<br>tipologia: centralizzata<br>condizione: funzionante<br>certificazioni: non conosciute   |
| Antifurto<br>(componente<br>edilizia):           | Si riferisce limitatamente a: corpo unico.<br><br>non presente<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.  |
| Gas (impianto):                                  | alimentazione: gas metano per cucina e scaldacqua istantaneo<br>condizioni: funzionante<br>certificazioni: <u>non</u> è stata reperita alcuna documentazione relativamente alla installazione degli impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. n. 37/2008<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.  |
| Elettrico (impianto):                            | tipologia: sottotraccia o in vista<br>tensione nominale: 230V<br>condizioni: funzionante<br>certificazioni: <u>non</u> è stata reperita alcuna documentazione relativamente alla installazione degli impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. n. 37/2008<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Fognatura<br>(impianto):                         | tipologia: separata<br>fognatura: rete comunale<br>condizioni: non ispezionata<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.  |
| Telefonico<br>(impianto):                        | tipologia: //<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.   |
| Citofonico<br>(impianto):                        | tipologia: audio<br>condizioni: non verificate<br>Certificazioni: <u>non</u> è stata reperita alcuna documentazione relativamente alla installazione degli impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. n. 37/2008<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.   |
| Idrico (impianto):                               | alimentazione: cucina, lavatrice e apparecchi sanitari<br>condizioni: funzionante<br>certificazioni: <u>non</u> è stata reperita alcuna documentazione  |



████████████████████  
contro  
████████████████████

relativamente alla installazione degli impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. n. 37/2008

servizio igienico: dotato di lavabo, bidet, wc e vasca

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Termico (impianto):** riscaldamento centralizzato con corpi scaldanti in ghisa; i corpi scaldanti sono risultati sprovvisti delle valvole termostatiche e dei dispositivi di contabilizzazione dei consumi di riscaldamento  
condizioni: non verificate  
certificazioni: non è stata reperita alcuna documentazione relativamente alla installazione degli impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. n. 37/2008

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Condizionamento (impianto):** assente

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Scala interna condominiale (componente edilizia):**

tipologia: scala a due rampe affiancate

condizioni: non verificate

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Ascensore condominiale (impianto):**

presente

condizioni: non verificate

certificazioni: non è stata reperita alcuna documentazione relativamente alla installazione degli impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. n. 37/2008

**Certificazione Energetica -**

**Attestato di Certificazione Energetica (ACE):**

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Attestato di Certificazione Energetica condominiale già esistente Codice Identificativo 15146 - 030030/11 registrato in data 23/09/2011 (allegato **doc. 11**).

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

### 8.1. Determinazione del valore di mercato dell'immobile criteri di valutazione e procedimento applicato

#### Processo di valutazione

La presente perizia di stima consiste nella determinazione del potenziale *valore di mercato* dell'unità immobiliare in esame.

#### Definizione del valore di stima

La Banca d'Italia (circolare n. 263/2006, sezione IV, punto 1) definisce il valore di mercato come: «L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le



████████████████████  
contro  
████████████████████

parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione».

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente:

“Importo stimato...” si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

“...alla data della valutazione...” richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...” entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

“...dopo un'adeguata promozione commerciale...” per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

“...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...” presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

**Criterio di valutazione adottato**

Considerate le caratteristiche ad uso abitazione del bene oggetto di valutazione, l'ampia disponibilità d'informazioni, sufficienti ed attendibili nel mercato locale, e le varie possibilità di confronto, il valore di mercato come sopra definito è stato determinato utilizzando il “metodo del



contro

confronto di mercato", criterio di valutazione sintetico-comparativo basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e ricadenti nello stesso segmento di mercato, i cui prezzi sono noti.

#### **Determinazione del valore finale di stima**

Sulla base dei criteri e delle considerazioni svolte nelle pagine precedenti, tenuto conto dell'ubicazione e della consistenza dell'unità immobiliare, del suo stato e di quanto ne è oggetto ed ancora delle condizioni medie di mercato in zona, in base alle informazioni raccolte, analizzate ed interpretate al fine di poter stimare il valore del bene, sempre tenendo conto delle condizioni dell'immobile, l'analisi ha portato a un valore medio di mercato da €/mq. 1.774,00 a 1.935,00 e quindi alla stima dell'unità immobiliare, ad uso civile abitazione, posta al piano rialzato (catastalmente piano terra) costituita da un locale con cucinotto, ingresso/disimpegno, servizio igienico e un balcone con affaccio sul cortile comune, oltre l'annesso vano di solaio al piano quarto (sottotetto), compresa nel prezzo la proporzionale quota di proprietà sugli enti e parti comuni dell'intero edificio condominiale, pari, ad euro 57.489,50 (31,00 \* 1.854,50).

#### **8.2. Fonti di informazioni**

La determinazione del valore definitivo di stima è stata fondata sull'analisi delle quotazioni attinte dal mercato immobiliare e sulla scorta delle informazioni desumibili dalle seguenti fonti:

- rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia a cura dell'Osservatorio Immobiliare della CCIAA di Milano;
- quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mobiliare Italiano curato dell'Agenzia delle Entrate;
- quotazioni immobiliari curate da Borsino net S.r.l.;
- rilevazioni dei prezzi fornite da Agenzie immobiliari della zona.

#### **8.3. Valutazione**

| ID | Immobile  | Superficie commerciale | Valore intero medio ponderale  |
|----|---|------------------------|--|
| A  | <b>Appartamento</b><br>con balcone e vano di solaio | mq. 31,00              | € 57.489,50<br>arrotondato   |
|    |   |                        | <b>Euro 57.490,00</b><br>(cinquantasettemilaquattrocentonovanta /00) |



████████████████████  
contro  
████████████████████

#### Data effettiva di riferimento del prezzo dell'unità immobiliare

Il valore si riferisce alla data "aprile 2018", periodo che rappresenta la fine della ricerca di mercato, quindi da considerarsi data di riferimento del presente certificato peritale.

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

|   |   |
|---|---|
| Riduzione del valore del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: | - € 5.749,00  |
| Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:  | - nessuna   |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:  | - nessuno   |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni:  | - per la domanda di annotazione relativa alla cancellazione di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento con le agevolazioni di cui all'art. 15 ss D.P.R. 601/1973:<br>tassa Ipotecaria € 35,00<br>- per la domanda di annotazione relativa alla cancellazione di formalità di trascrizione (pignoramento), i costi attualmente sono:<br>imposta ipotecaria € 200,00<br>tassa Ipotecaria € 35,00<br>imposta di Bollo € 59,00 |

Si precisa che sono esclusi dal conteggio di cui sopra gli eventuali onorari ed oneri dovuti a un Notaio, i quali, a seguito di indagine eseguita dal sottoscritto esperto, possono ammontare a circa euro 350,00/600,00 per ogni annotazione di pignoramento e per ogni annotazione di iscrizione ipotecaria

**Giudizio di comoda divisibilità:** nessuno.

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 57.490,00 - € 5.749,00): **€ 51.741,00**

Terminato di scrivere  
in Corsico (MI), 6 aprile 2018.

L'esperto designato dal G.E.  
(Geometra Filippo Galli)



████████████████████  
contro  
████████████████████

## **Allegati**

- doc. 1 quesito;
- doc. 2 copia dell'atto di acquisto del bene pignorato;
- doc. 3 regolamento di condominio e tabelle millesimali;
- doc. 4 copia del contratto di locazione transitorio ad uso abitativo;
- doc. 5 precisazioni e segnalazioni dell'esperto;
- doc. 6 visura storica per immobile e planimetria catastali ed estratto di mappa;
- doc. 7 certificato cumulativo di residenza, nascita e stato di famiglia dell'esecutato;
- doc. 8 certificato cumulativo di residenza, nascita e stato di famiglia del comproprietario;
- doc. 9 ispezioni ipotecarie (nominativa e per immobile);
- doc. 10 Licenza per Opere Edilizie del 21/07/1971 n. 001459;
- doc. 11 Attestato di Certificazione Energetica condominiale;
- doc. 12 elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie;
- doc. 13 descrizione del bene con dati catastali e coerenze;
- doc. 14 fotografie esterne ed interne dell'unità immobiliare;
- doc. 15 attestazione dell'avvenuto invio della copia semplice della relazione ai creditori e ai debitori esecutati.

Il presente rapporto è costituito da 15 pagine, oltre la presente, più gli allegati sopra elencati.

Terminato di scrivere  
in Corsico (MI), 6 aprile 2018.

L'esperto designato dal G.E.  
(Geom. Filippo Galli)

