



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

362/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

***** DATO OSCURATO *****

DEBITORE:

***** DATO OSCURATO *****

GIUDICE:

DOTT. GIACOMO PURICELLI

CUSTODE:

AVV. MARIA ALESSANDRA PROCOPIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2019

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

[REDACTED]

tecnico incaricato: [REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 362/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASSANO D'ADDA (MI), Via Giuseppe Mazzini n. 76, della superficie commerciale di **158,68 mq.** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***).

L'appartamento pignorato è un **quadrilocale** termoautonomo sito al piano rialzato di un fabbricato d'epoca, composto da ingresso/disimpegno, ampia cucina, pranzo e soggiorno (in due ambienti separati, ma direttamente comunicanti, poiché privi di porte divisorie), due camere, due bagni (uno dei quali cieco, ma con impianto di aerazione meccanica) ed un vano ripostiglio esterno. Tripla esposizione (con due lati verso il giardino comune interno ed uno verso la stradina privata d'accesso). L'impiantistica si presenta piuttosto datata, seppure in condizioni accettabili all'esame visivo. Non è stato possibile recuperare notizie sulla presenza - o meno - delle Dichiarazioni di Conformità, poiché il proprietario esecutato era assente durante il sopralluogo del 29/11/2019 ed è sempre risultato irraggiungibile telefonicamente. All'interno, lo stato di conservazione generale dell'alloggio è discreto, non denotando particolari criticità e/o necessità di manutenzione, se non quella ordinaria. Al momento del sopralluogo, l'impianto termico non risultava in funzione, quindi - stante l'impossibilità di contatti con il debitore - non è dato a sapere se tale situazione dipendesse da una scelta mirata o da problematiche tecniche. Dal soggiorno, dal pranzo e dalla camera da letto matrimoniale (camera 1, nell'**Allegato "E"**) è possibile accedere direttamente al giardino comune (individuato catastalmente come sub. 701, sul quale vi è il diritto di proporzionale quota di comproprietà), di buona estetica e quasi totalmente attrezzato a verde, anche con piantumazioni di alto fusto. Esternamente, all'esame visivo il fabbricato palesa evidenti necessità di interventi manutentivi nelle facciate (non è conosciuta la situazione della copertura).

All'appartamento è annesso un vano cantina pertinenziale posto al sottostante piano seminterrato (ove risulta sito anche un ulteriore piccolo vano cantinato sul quale vi è diritto di proporzionale quota di comproprietà, facente capo al sub. 701), nei quali non è consentita la permanenza continuativa di persone, ma il solo deposito di cose.

L'edificio, che si sviluppa su tre piani fuori terra (di cui uno è il sottotetto) ed uno seminterrato, è suddiviso in tre distinte proprietà, ovvero un appartamento al piano rialzato (quello del debitore) e due al primo piano. Il collegamento verticale tra i vari piani è consentito da una scala in muratura d'uso comune (anch'essa, quindi, con diritto di proporzionale quota di comproprietà, facente capo al sub. 701). Il sottotetto non risulta identificato catastalmente e non è stato possibile accedervi durante il sopralluogo. Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita (**Allegato "D.4"**), parrebbe rientrare anch'esso nelle parti comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna variabile da un minimo di m. 2,80 ad un massimo di m. 3,20.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 44 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 128 mq, rendita 257,20 Euro, indirizzo catastale: Via Mazzini G. n. 76, piano: T-S1, intestato a ***DATO OSCURATO***, per la quota di 1000/1000, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- coerenze dell'appartamento: a Nord cortile comune ed enti comuni (vano scala sub. 701); ad Est cortile comune; a Sud enti comuni (vano scala sub. 701) e proprietà di terzi di cui al mappale 388; ad Ovest enti comuni (vano scala sub. 701) e stradina interna privata di cui ai mappali 42 e 43.

Della cantina: a Nord cortile comune (sub. 701); ad Est cantina proprietà di terzi (sub. 704); a Sud disimpegno comune (sub. 701); ad Ovest disimpegno comune (sub. 701) e stradina interna privata di cui ai mappali 42 e 43.



L'intero edificio sviluppa 4 piani (compreso il sottotetto), di cui 3 fuori terra ed 1 interrato. La data di edificazione dell'immobile non è conosciuta, ma parrebbe risalire agli anni '30 del secolo scorso.

4.1 cantina di ampia dimensione e buona altezza interna (m. 2,60 circa), dotata di impianto d'illuminazione, sviluppa una superficie di circa 13,50 mq. lordi, rapportati in una superficie commerciale di **3,38 mq.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	158,68 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,38 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 173.764,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 160.000,00
Data della valutazione:	13/12/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del primo sopralluogo, eseguito il 05/11/2018 dal Custode Giudiziario unitamente alla Forza Pubblica, il lotto oggetto di pignoramento risultava occupato dall'esecutato stesso. In tale data è stata sostituita la serratura dell'alloggio. Un secondo accesso è stato successivamente eseguito congiuntamente dal sottoscritto e dal Custode Giudiziario in data 29/11/2019 ed in tale occasione sono state effettuate le operazioni di rilievo e verifica dell'unità pignorata. Si precisa che questi controlli hanno avuto luogo in assenza del proprietario esecutato, il quale, in seguito, si è reso irreperibile anche telefonicamente.

Per maggiori dettagli, si rimanda alla relazione del Custode medesimo.

Relativamente all'unità in esame, su richiesta del sottoscritto l'Agenzia delle Entrate ha comunicato l'assenza di contratti di locazione validi verso terzi (**Allegato "G"**).

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, derivante da concessione a garanzia di mutuo, stipulata il 16/03/2000 a firma del Notaio Antonio Cavallo di Treviglio ai nn. 62726/12461 di repertorio, iscritta il 04/04/2000 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 31199/8747, a favore di *****DATO OSCURATO*****, contro *****DATO OSCURATO*****.



Importo ipoteca: € 103.291,38 (pari a Lit. 200.000.000).

Importo capitale: € 51.645,69 (pari a Lit. 100.000.000).

Durata ipoteca: anni 15.

Alla formalità in oggetto è collegata l'**ipoteca in rinnovazione** iscritta il 18/11/2019 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 142882/27582, inerente i medesimi soggetti sopra indicati, il medesimo immobile ed i medesimi importi (nota di iscrizione visionabile all'interno dell'**Allegato "D.2"**).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, derivante da atto di precetto, datato 01/03/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano al n. 5390 di repertorio, trascritto il 22/03/2019 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 35973/23628, a favore di ***DATO OSCURATO*** (e, per essa, ***DATO OSCURATO***), contro ***DATO OSCURATO***, gravante sull'intera quota di proprietà del lotto 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: **non conosciute**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **non conosciute**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **non c'è condominio**

Millesimi condominiali: **non c'è condominio**

Sono presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: **non c'è condominio, vedere "Ulteriori avvertenze"**.

Ulteriori avvertenze:

Nello stabile di cui è parte l'unità pignorata non c'è condominio, quindi l'assenza del proprietario esecutato durante il sopralluogo del 29/11/2019 e la sua successiva irreperibilità telefonica non hanno consentito al sottoscritto Esperto di ricavare informazioni utili in ordine alle spese annuali di gestione del bene in oggetto, sia per quanto attiene ai suoi costi diretti (riscaldamento, acqua potabile), sia per quanto relativo ai costi di gestione delle parti comuni (manutenzione impianto fognario, giardino etc.).

Non sono state nemmeno reperite informazioni certe sull'eventuale presenza di un'amministrazione "supercondominiale" attinente alle spese riconducibili alla gestione delle porzioni comuni alle diverse proprietà che fanno capo al civico n. 76 della Via Mazzini, come, per esempio, la manutenzione della stradina interna privata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/12/1999), con atto stipulato il 02/12/1999 a firma del Notaio Riccardo Bandi di Milano ai nn. 3560/1577 di repertorio, trascritto il 21/12/1999 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 122197/82876.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO, per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 07/09/1965 e fino al 02/12/1999), con atto del 07/09/1965, registrato il 15/12/1965 a Cassano d'Adda ai nn. 62/124 e



trascritto il 04/04/1966 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 20245/14616.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'Art. 2 comma 60 Legge n. 662/1996 N. 77/99, intestata a ***DATO OSCURATO***, per lavori di modifiche interne e formazione di nuovi servizi igienici, presentata il 07/10/1999 con il n. 18443 di protocollo, agibilità del 13/10/1999 con il n. 18993 di protocollo.

Parere igienico-sanitario favorevole rilasciato dall'USSL n. 27 in data 13/10/1999 con protocollo n. 18993. D.I.A. volturata a nome ***DATO OSCURATO*** con richiesta del 06/12/1999 prot. n. 23064, registrata il 21/12/1999. Stralcio della pratica edilizia è visionabile nell'**Allegato "F.1"**.

D.I.A. Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'Art. 4 Legge Regionale Lombardia n. 22/1999 N. 143/2000, intestata a ***DATO OSCURATO***, per lavori di formazione di scalette esterne e modifica aperture, presentata il 06/12/2000 con il n. 22353 di protocollo.

Autorizzazione Paesistica n. 74/2000 rilasciata in data 02/02/2001. Stralcio della pratica edilizia è visionabile nell'**Allegato "F.2"**.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio, in forza di delibera di adozione n. 1 del 06/02/2013 e di approvazione n. 60 del 17/07/2013.

L'immobile ricade in zona NAF Nuclei di Antica Formazione - Città Storica - Tessuto Storico Consolidato - Tipologia B, edifici tradizionali di pregio.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 31.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'ingresso all'appartamento adiacente all'accesso al piano cantinato risulta murato, diversamente da quanto indicato nelle due pratiche edilizie reperite in Comune.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione di una pratica edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi professionali della pratica edilizia: € 2.500,00.
- Oneri per sanzione ai sensi della vigente normativa: € 1.000,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi, presumibilmente.

Si ricorda che i costi di regolarizzazione qui indicati - oltre che puramente indicativi - sono solamente presunti e, quindi, andranno verificati con il professionista che provvederà alla regolarizzazione dell'unità immobiliare, poiché possono variare sulla base di aggiornamenti normativi al momento non prevedibili e/o una diversa preventivazione da parte del professionista prescelto, considerata l'abolizione dei minimi tariffari.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- l'ingresso all'appartamento adiacente all'accesso al piano cantinato risulta murato, diversamente da quanto indicato nella scheda catastale;



- non risulta accatastato il piano sottotetto, che, sulla base di quanto indicato nell'atto di compravendita, risulterebbe essere una parte comune accessibile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- identificazione del piano sottotetto;
- aggiornamento della scheda catastale, anche con l'inserimento del piano sottotetto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi professionali per rettifica scheda: € 1.000,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi, presumibilmente.

Si ricorda che i costi di regolarizzazione qui indicati - oltre che puramente indicativi - sono solamente presunti e, quindi, andranno verificati con il professionista che provvederà alla regolarizzazione dell'unità immobiliare, poiché possono variare sulla base di aggiornamenti normativi al momento non prevedibili e/o una diversa preventivazione da parte dello stesso professionista prescelto.

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.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica approfondita degli impianti attuali.

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: non quantificabili.

Si ricorda che l'impianto elettrico può essere considerato rispondente ai minimi previsti dalla normativa vigente per via della presenza di un quadro elettrico completo di interruttori magnetotermici differenziali, 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 CASSANO D'ADDA VIA GIUSEPPE MAZZINI 76

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a CASSANO D'ADDA (MI), Via Giuseppe Mazzini n. 76, della superficie commerciale di **158,68 mq.** per la quota di 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**).

L'appartamento pignorato è un **quadrilocale** termoautonomo sito al piano rialzato di un fabbricato d'epoca, composto da ingresso/disimpegno, ampia cucina, pranzo e soggiorno (in due ambienti separati, ma direttamente comunicanti, poiché privi di porte divisorie), due camere, due bagni (uno dei quali cieco, ma con impianto di aerazione meccanica) ed un vano ripostiglio esterno. Tripla esposizione (con due lati verso il giardino comune interno ed uno verso la stradina privata d'accesso). L'impiantistica si presenta piuttosto datata, seppure in condizioni accettabili all'esame visivo. Non è stato possibile recuperare notizie sulla presenza - o meno - delle Dichiarazioni di Conformità, poiché il proprietario esecutato era assente durante il sopralluogo del 29/11/2019 ed è sempre risultato irreperibile telefonicamente. All'interno, lo stato di conservazione generale dell'alloggio è discreto, non denotando particolari criticità e/o necessità di manutenzione, se non quella ordinaria. Al momento del sopralluogo, l'impianto termico non risultava in funzione, quindi - stante l'impossibilità di contatti con il debitore - non è dato a sapere se tale situazione dipendesse da una scelta mirata o da problematiche tecniche.



Dal soggiorno, dal pranzo e dalla camera da letto matrimoniale (camera 1, nell'**Allegato "E"**) è possibile accedere direttamente al giardino comune (individuato catastalmente come sub. 701, sul quale vi è il diritto di proporzionale quota di comproprietà), di buona estetica e quasi totalmente attrezzato a verde, anche con piantumazioni di alto fusto. Esternamente, all'esame visivo il fabbricato palesa evidenti necessità di interventi manutentivi nelle facciate (non è conosciuta la situazione della copertura).

All'appartamento è annesso un vano cantina pertinenziale posto al sottostante piano seminterrato (ove risulta sito anche un ulteriore piccolo vano cantinato sul quale vi è diritto di proporzionale quota di comproprietà, facente capo al sub. 701), nei quali non è consentita la permanenza continuativa di persone, ma il solo deposito di cose.

L'edificio, che si sviluppa su tre piani fuori terra (di cui uno è il sottotetto) ed uno seminterrato, è suddiviso in tre distinte proprietà, ovvero un appartamento al piano rialzato (quello del debitore) e due al primo piano. Il collegamento verticale tra i vari piani è consentito da una scala in muratura d'uso comune (anch'essa, quindi, con diritto di proporzionale quota di comproprietà, facente capo al sub. 701). Il sottotetto non risulta identificato catastalmente e non è stato possibile accedervi durante il sopralluogo. Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita (**Allegato "D.4"**), parrebbe rientrare anch'esso nelle parti comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna variabile da un minimo di m. 2,80 ad un massimo di m. 3,20.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 44 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 128 mq, rendita 257,20 Euro, indirizzo catastale: Via Mazzini G. n. 76, piano: T-S1, intestato a ***DATO OSCURATO***, per la quota di 1000/1000, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- coerenze dell'appartamento: a Nord cortile comune ed enti comuni (vano scala sub. 701); ad Est cortile comune; a Sud enti comuni (vano scala sub. 701) e proprietà di terzi di cui al mappale 388; ad Ovest enti comuni (vano scala sub. 701) e stradina interna privata di cui ai mappali 42 e 43.
Della cantina: a Nord cortile comune (sub. 701); ad Est cantina proprietà di terzi (sub. 704); a Sud disimpegno comune (sub. 701); ad Ovest disimpegno comune (sub. 701) e stradina interna privata di cui ai mappali 42 e 43.

L'intero edificio sviluppa 4 piani (compreso il sottotetto), di cui 3 fuori terra ed 1 interrato.

La data di edificazione dell'immobile non è conosciuta, ma parrebbe risalire agli anni '30 del secolo scorso.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona semicentrale, in un'area residenziale e le zone adiacenti si trovano anch'esse in aree residenziali. I più importanti centri limitrofi sono Treviglio ed Inzago.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Attrazioni storico paesaggistiche: il fiume Adda.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra 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: ante battenti, realizzati in legno. Serramenti dotati di vetrocamera e zanzariere esterne.

infissi interni: ante battenti, realizzati in legno massello con inserto vetrato. La porta d'ingresso all'appartamento è del tipo di sicurezza. La porta del bagno 2 è scorrevole all'interno del tavolato.

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni (presumibilmente), con coibentazione in materiale non conosciuto (se presente). Il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento. Si rileva la necessità di interventi manutentivi perlomeno sul rivestimento esterno.

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in cotto e materiale ceramico ovunque



plafoni: intonacati. Rilevato un alone da infiltrazione d'acqua meteorica sul plafone della soggiorno, in corrispondenza della portafinestra da cui si accede al giardino comune.

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: ante battenti, cieche, realizzato in legno

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: persiane, realizzate in legno. Rilevata la presenza anche di inferriate su alcune finestre.

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in cucina (su tre pareti) e nei bagni, realizzato in piastrelle di materiale ceramico

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scale: interna, con rivestimento in marmette di graniglia e cemento

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

antenna: rilevata la presenza di una parabola satellitare; conformità: non rilevabile. L'assenza della proprietà eseguita durante il sopralluogo e la sua successiva irreperibilità telefonica non hanno consentito di raccogliere notizie sulla conformità impiantistica in oggetto.

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

antincendio: impianto non presente nell'edificio

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ascensore: impianto non presente nell'edificio

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

citofonico: audio; conformità: non rilevabile. L'assenza della proprietà eseguita durante il sopralluogo e la sua successiva irreperibilità telefonica non hanno consentito di raccogliere notizie sulla conformità impiantistica in oggetto.

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

condizionamento: impianto non presente nell'unità pignorata

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: sottotraccia; conformità: non rilevabile. L'assenza della proprietà eseguita durante il sopralluogo e la sua successiva irreperibilità telefonica non hanno consentito di raccogliere notizie sulla conformità impiantistica in oggetto, tuttavia si evidenzia che l'impianto può essere considerato rispondente ai minimi previsti dalla normativa vigente per via della presenza di un quadro elettrico completo di interruttori magnetotermici differenziali, 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.

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

fognatura: tipologia non conosciuta; conformità: non rilevabile. L'assenza della proprietà eseguita durante il sopralluogo e la sua successiva irreperibilità telefonica non hanno consentito di raccogliere notizie sull'impianto in oggetto, né sulla sua conformità.

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

gas: con tubazioni a vista ed alimentazione a metano; conformità: non rilevabile. L'assenza della proprietà eseguita durante il sopralluogo e

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



la successiva irreperibilità telefonica non hanno consentito di raccogliere notizie sulla conformità impiantistica in oggetto. Rilevata la presenza della presa di aerazione in continuo nella cucina.

idrico: sottotraccia; la rete di distribuzione è realizzata in materiale non indagato; conformità: non rilevabile. L'assenza della proprietà eseguita durante il sopralluogo e la sua successiva irreperibilità telefonica non hanno consentito di raccogliere notizie sulla conformità impiantistica in oggetto. Cucina con lavello e lavastoviglie; bagno 1 con lavabo, tazza wc, bidet e doccia; bagno 2 (cieco, ma dotato di aerazione meccanica discontinua) con lavabo, tazza wc, vasca ed attacco per lavatrice. Tutti i sanitari sono completi di rubinetteria. Produzione di acqua calda sanitaria tramite la caldaia a gas posta in cucina.

nella media 

termico: autonomo, con alimentazione a metano; diffusori: termosifoni; conformità: non rilevabile. L'assenza della proprietà eseguita durante il sopralluogo e la sua successiva irreperibilità telefonica non hanno consentito di raccogliere notizie sulla conformità impiantistica in oggetto. La caldaia murale (di tipo C) è posta in cucina, con esazione dei gas combusti in sommità alla copertura.

nella media 

Delle Strutture:

copertura: a falde, costruita in materiale non conosciuto (probabilmente laterocemento e legno). Le condizioni sono solamente presunte in base all'esame visivo, che è stato effettuato dalla strada e dal piano cortile, in quanto l'accesso al sottotetto non è stato possibile.

nella media 

fondazioni: non indagate; costruite in muratura piena e cemento armato (presumibilmente)



solai: in laterocemento (presumibilmente). Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è desunto dal semplice esame visivo. L'assenza della proprietà eseguita non ha consentito di raccogliere alcuna informazione.

nella media 

strutture verticali: costruite in muratura. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è desunto dal semplice esame visivo. L'assenza della proprietà eseguita non ha consentito di raccogliere alcuna informazione.

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. 118,84	100%	Mq. 118,84
Art. 31 comma b) – Piccolo portico assimilabile ad una loggia	Mq. 3,04	66%	Mq. 2,01
Art. 39 – Parti comuni esterne all'edificio di cui al Sub. 701 (giardino ed aree scoperte), da calcolare al 10%, ma con indice pari alla quota proporzionale di comproprietà (50%)	Mq. 195,70 (su complessivi mq. 391,40)	10%	Mq. 19,57
Art. 33 – Ripostiglio esterno assimilabile ad una cantina	Mq. 1,72	33%	Mq. 0,57
Parti comuni interne all'edificio di cui al Sub. 701, da calcolare al 100%, ma con indice pari alla quota proporzionale di comproprietà (50%)	Mq. 17,70 (su complessivi mq. 35,40)	100%	Mq. 17,70
Totale			Mq. 158,68

ACCESSORI:

Cantina, di ampia dimensione e buona altezza interna (m. 2,60 circa), dotata di impianto d'illuminazione, sviluppa una superficie di circa 13,50 mq. lordi, rapportati in una superficie commerciale di **3,38 mq.**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criteri estimativi Camera di Commercio Milano Monzabrianza Lodi

Destinazione d'uso: residenziale.

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio.

Zona: Cassano d'Adda - centro.

Tipologia: appartamenti vecchi o da ristrutturare.

Periodo: 1 – 2019.

Valore di mercato minimo (€/mq): € 1.050,00/mq.

Valore di mercato massimo (€/mq): € 1.350,00/mq.

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

Periodo: 1 – 2019.

Zona: Cassano d'Adda - centrale/Centro.

Tipologia: abitazioni di tipo economico (non è presente la tipologia popolare).



Valore di mercato minimo (€/mq): € 1.150,00/mq.

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

Superficie di riferimento: lorda.

Tipo di destinazione: residenziale.

Stato conservativo: normale.

Sulla base delle condizioni dell'immobile pignorato verificate in fase di sopralluogo, vengono considerati i valori minimi tra quelli forniti da:

Camera di Commercio Milano Monzabrianza Lodi = € 1.050,00 al mq.

Agenzia delle Entrate = € 1.150,00 al mq.

Media ponderale tra i suddetti valori = € (1.050,00 + 1.150,00) / 2 = € **1.100,00 al mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	Mq. 158,68	x	€ 1.100,00	=	€ 174.552,40
Valore superficie accessori:	Mq. 3,38	x	€ 1.100,00	=	€ 3.712,50
					€ 178.264,90

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 178.264,90

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 178.264,90

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, pur precisando che il bene pignorato non è parte di un condominio ma, risultando esso - comunque - la porzione di un edificio suddiviso in tre distinte proprietà, lo scrivente si è conformato a quanto definito nella pubblicazione della *Commissione Provinciale degli Usi di Milano per immobili urbani*, edita dalla *Camera di Commercio di Milano*, nel quale essa viene così determinata in relazione agli **USI TECNICI NELLA COMPRVENDITA DEGLI APPARTAMENTI IN CONDOMINIO**, estratti da **"IMMOBILI URBANI" anno 2013** (sito www.milomb.camcom.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%. Nel caso in oggetto, si precisa che - trattandosi di una porzione in comune con altre due proprietà - la "proporzionale quota di comproprietà" (così definita nell'atto di compravendita) può ragionevolmente corrispondere alla metà della superficie del giardino, considerato che la consistenza dell'appartamento pignorato è pari alla somma della consistenza delle altre due unità immobiliari presenti nell'edificio;
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%. Nel caso in oggetto, in ordine alle parti comuni interne all'edificio (nella fattispecie il vano scala e la cantinola citata nell'atto di compravendita) vale il medesimo ragionamento esposto al punto precedente.

Le fonti di informazione consultate sono:

- Catasto di Cassano d'Adda - Agenzia delle Entrate - Listino 1° semestre 2019;
- Osservatori del mercato immobiliare: Camera di Commercio Milano Monzabrianza Lodi – Listino 1° semestre 2019.

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. 158,68	Mq. 3,38	€ 178.264,90	€ 178.264,90
				€ 178.264,90	€ 178.264,90

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 173.764,90**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **7,5%** 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:

€ 13.032,37



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 732,53
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 160.000,00

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 (in stralcio) riferiti alla regolarità edilizia ed urbanistica, ovvero:
 - F.1 Pratica Edilizia n. 77/99;
 - F.2 Pratica Edilizia n. 143/2000.
- G. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate in ordine ad eventuali contratti di locazione.

data 13/12/2019

il tecnico incaricato
DOTT. ARCH. [REDACTED]

