

---

# TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

**ITALFONDIARIO S.p.a.**

contro

N. Gen. Rep. **1535/2014**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**  
Custode Giudiziario: **Avv. Giovanni Recalcati**

### ELABORATO PERITALE

**Tecnico Incaricato: Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria**

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 12.084  
Iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano al n. 12.253  
C.F. PRN GRL 74B01 L219U – P.IVA N. 13307920150

con studio in Milano – Via Monte Rosa n.17  
Telefono (+39) 02 480 11 235  
e-mail: gabriele.pranzo@LPzR.it – PEC: pranzozaccaria.12084@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Pertini 9/11 - Vignate (Milano) - 20060

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** Foglio: 4 - Particella: 360 - Subalterno: 6

**Corpo:** B

**Categoria:** Autorimessa [C6]

**Dati Catastali:** Foglio: 4 - Particella: 351 - Subalterno: 54

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Pertini 9/11 - Vignate (Milano) - 20060

**Lotto:** 001

**Corpo:** A e B

**Possesso:** Libero al decreto di trasferimento

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Pertini 9/11 - Vignate (Milano) - 20060

**Lotto:** 001

**Corpo:** A e B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Pertini 9/11 - Vignate (Milano) - 20060

**Lotto:** 001

**Corpo:** A e B

**Creditori Iscritti:** Cassa di risparmio di Parma e Piacenza S.p.a.

**Creditori Iscritti non intervenuti:**

Erario dello Stato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Pertini 9/11 - Vignate (Milano) - 20060

**Lotto:** 001

**Corpo:** A e B

**Comproprietari:** Nessun comproprietario



**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Pertini 9/11 - Vignate (Milano) - 20060

**Lotto:** 001

**Corpo:** A e B

**Misure Penali:** Decreto di sequestro preventivo

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Pertini 9/11 - Vignate (Milano) - 20060

**Lotto:** 001

**Corpo:** A e B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Pertini 9/11 - Vignate (Milano) - 20060

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 232.000

**Prezzo da occupato:** € 186.000



**Beni immobili siti in Vignate (MI)**  
**Via Sandro Pertini n. 9/11**

**OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Comunicazione al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **SI**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale (o della relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti: **SI**
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **SI**
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **SI**
- d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **SI**
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: **NO** (non necessario nel caso in oggetto, in quanto è pignorato l'intero immobile)
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **SI**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**LOTTO 001**

**Identificativo corpo: A**

Piena proprietà di **Appartamento** sito in Vignate, Via Pertini al civico 9/1, definito nell'atto di provenienza come segue: "appartamento al piano primo (2° f.t.) del civico 9/1, composto da tre locali e servizi con annessi un vano di cantina e un box ad uso autorimessa privata al piano sotterraneo".

Identificato in Catasto come segue:  
intestazione:

..... proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Giudice: Dott.ssa Trentini | Custode: Avv. Recalcati | Perito: Arch. G. Pranzo-Zaccaria

4/18



**descrizione:**

**Fg. n. 4; Mapp. n. 360, Sub. 6,** Cat A/2 classe 3, consistenza vani 6; superficie catastale: totale 114 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 110 m<sup>2</sup>, posto al piano 1-S1; rendita € 588,76.

Variazione del 24/03/2005 protocollo n. MI0271295 in atti dal 24/03/2005 REVISIONE CLASSAMENTO (n. 63038.1/2005).

**Confini:**

**Coerenze dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:**

corridoio comune; vano ascensore; vano scala; cortile comune su tre lati; proprietà di terzi.

**Coerenze della cantina, dall'ingresso in senso orario:**

corridoio comune; cantina proprietà di terzi; parti comuni su due lati.

**Conformità catastale:**

La scheda catastale è difforme rispetto allo stato riscontrato nel sopralluogo, in quanto manca il tavolato di separazione tra soggiorno e cucina. Si dichiara la difformità catastale.

**LOTTO 001**

**Identificativo corpo: B**

Piena proprietà di **Autorimessa** sita in Vignate, Via Pertini al civico 11, definita nell'atto di provenienza come segue: "box ad uso autorimessa privata al piano sotterraneo".

**Identificato in Catasto come segue:**

**intestazione:**

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

**descrizione:**

**Fg. n. 4; Mapp. n. 351, Sub. 54,** Cat C/6 classe 2, consistenza 22 m<sup>2</sup>; superficie catastale: totale 22 m<sup>2</sup>, posto al piano S1; rendita € 61,36.

Variazione del 19/09/1991 in atti dal 18/11/1998 CONVENZIONE VIGNATE- MIN. FIN.-U. T. (n. 4933.2/1991).

**Confini:**

**Coerenze del box, dall'ingresso in senso orario:**

corsello comune, box di altra proprietà; proprietà di terzi; box di altra proprietà.

**Conformità catastale:**

La scheda catastale è conforme rispetto allo stato riscontrato nel sopralluogo. Si dichiara la conformità catastale.



## 2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

### LOTTO 001

#### Identificativo corpo: A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano 1, composto da tre locali oltre cucina abitabile e due servizi igienici, con annessa cantina al piano seminterrato.

### LOTTO 001

#### Identificativo corpo: B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box posto al piano sotterraneo.

<b>Caratteristiche zona:</b>	centrale a destinazione prevalentemente residenziale.
<b>Area Urbanistica:</b>	città consolidata prevalentemente residenziale a media densità.
<b>Caratteristiche zone limitrofe:</b>	residenziali.
<b>Servizi offerti dalla zona:</b>	sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il complesso immobiliare è a ridosso del Parco Boccadoro. Il centro del paese è a soli 500 m. Si segnala in prossimità l'ICS Vignate con scuola dell'infanzia, scuola primaria e secondaria di 1° grado. Si noti inoltre la vicinanza con un grande complesso commerciale (Ipercoop, Mediaworld, Decathlon).
<b>Principali collegamenti pubblici:</b>	Per raggiungere Milano è necessario percorrere 1 km fino alla stazione delle linee S5 o S6, che portano in piazza della Repubblica. Il tempo stimato è di circa 50 minuti.

## 3 STATO DI POSSESSO

- 3.1 Nel corso del sopralluogo si è constatato che l'immobile è occupato dai genitori dell'esecutato. Si veda in proposito la relazione del Custode Giudiziario.
- 3.2 Indagini presso l'Agenzia delle Entrate non hanno evidenziato contratti di locazione in essere che interessino gli immobili pignorati.

## 4 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente



- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: si cita qui di seguito il **Decreto di sequestro preventivo**, trascrizione del 25/05/2010 - Registro Particolare 39246 Registro Generale 65848, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4121/2010 del 17/05/2010, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO; contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà; a favore di **ERARIO DELLO STATO**, C.F. 84005410158. Lo scrivente esperto non ha gli strumenti giuridici per valutare se il sequestro debba essere cancellato dalla procedura o se rimanga a carico dell'acquirente
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: il **Fondo patrimoniale** trascrizione del 28/07/2006 - Registro Particolare 65613 Registro Generale 124250, è successivo alle ragioni del credito e antecedente al pignoramento; secondo lo scrivente non è opponibile alla procedura e dovrà essere cancellato dalla stessa
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: l'area è interessata da **Convenzione di lottizzazione** con il Comune di Vignate del 28/03/1990 notaio Italo Tarsia, trascritta a Milano 2 il 30/04/1990 ai nn. 36446/26664
- 4.1.4 Regolamento condominiale: si allega regolamento di condominio Vignate via Pertini n. 9/1-2-3
- 4.1.5 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 iscrizione del 27/05/2005 - Registro Particolare 19130 Registro Generale 78482, Pubblico ufficiale DI DOMENICO COSIMO Repertorio 39695/23279 del 20/05/2005, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; contro \_\_\_\_\_, a favore di **Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A.**, C.F. 02113530345, per Euro 240.000 di cui Euro 160.000 di capitale;  
Fondo patrimoniale comprendente altri beni oltre a quelli pignorati, trascrizione del 28/07/2006 - Registro Particolare 65613 Registro Generale 124250 Pubblico ufficiale RAMPOLLA STEFANO Repertorio 22176/5910 del 12/07/2006; contro \_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_ quota di 1/2 del diritto di proprietà
- 4.2.2 **Pignoramenti:**  
Pignoramento trascrizione del 18/07/2014 - Registro Particolare 46379 Registro Generale 66611, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8178 del 08/05/2014, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, contro \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_



per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, a favore di **Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A.**, C.F. 02113530345.

4.2.3 **Altre trascrizioni contro:**

nessuna

4.2.4 **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

nessuna;

## 5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vignate**

**Identificativo corpo: B**

**Box [C6] sito in Vignate**

Lo stabile è amministrato da \_\_\_\_\_ a cui il sottoscritto ha chiesto le seguenti informazioni relativamente ad appartamento e box:

- Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
- Eventuali spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile
- Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute
- Eventuali cause in corso
- Eventuali atti ablativi
- Copia del regolamento condominiale
- Copia della certificazione energetica condominiale se presente

Si riporta di seguito quanto dichiarato dall'Amministrazione condominiale e si rimanda al carteggio allegato:

- Spese ordinarie esercizio 2017 per abitazione € 1203,14
- Spese ordinarie box € 101,22
- Per le gestioni precedenti non sussistono situazioni debitorie nei confronti dei due condomini
- Nessuna spesa straordinaria ad oggi è stata deliberata
- Nessuna causa in corso. Nessun atto ablativo ad oggi in essere





Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministrazione le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** nel corso del sopralluogo l'immobile è sembrato accessibile nelle parti comuni, con unità immobiliare visitabile; si consideri che i titoli abilitativi sono successivi all'entrata in vigore dell'attuale normativa sulle barriere architettoniche.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificati

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente; per le disposizioni del decreto regionale n. 6480 del 30/07/2015 meglio precisato con D.d.u.o n. 224 del 18/01/2016, non è necessario produrre e allegare l'APE ai provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali.

**Indice di prestazione energetica:** non disponibile

**Note Indice di prestazione energetica:** non disponibile

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** non specificato

## 6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; in forza di atto di compravendita TRASCRIZIONE del 27/05/2005 - Registro Particolare 40228 Registro Generale 78481, Pubblico ufficiale DI DOMENICO COSIMO Repertorio 39694/23278 del 20/05/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

in forza di titoli ultraventennali.

## 7 PRATICHE EDILIZIE:

Lo stabile che ospita l'appartamento risulta realizzato con Concessione n. 86/90 rilasciata in data 14/01/1991, e successive varianti rilasciate in data 29/04/1991 e 19/8/1992.

L'agibilità del fabbricato è attestata dal certificato del 30/11/1992.



Lo stabile che ospita il box risulta realizzato con Concessione n. 36/90 rilasciata in data 03/05/1990, e successive varianti rilasciate in data 24/09/1991 e 03/12/1991.

L'agibilità del fabbricato è attestata dal certificato del 18/03/1992.

**7.1 Conformità edilizia**

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la Concessione n. 86/90 e successive varianti prevedevano (v. allegata tavola 3/12) una differente distribuzione interna dell'unità immobiliare, senza separazione tra soggiorno e cucina.

Si dichiara la difformità edilizia. Si veda anche l'allegata pianta schematica in cui si riporta la situazione attuale.

Le difformità riscontrate sono sanabili con la presentazione di pratica a sanatoria e sanzione pari a € 1.000.

Box [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

nessuna irregolarità.

Si dichiara la conformità edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico approvato: Piano Governo del Territorio

Note sulla conformità: nessuna irregolarità riscontrata

Box [C6]

Strumento urbanistico approvato: Piano Governo del Territorio

Note sulla conformità: nessuna irregolarità riscontrata



Descrizione **abitazione di tipo civile [A2]** Lotto 001, corpo A

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata nel Comune di Vignate in via Sandro Pertini n. 9/1. La zona è centrale, con carattere residenziale e circondata dal verde.

Trattasi di appartamento posto al primo piano all'interno di un complesso condominiale a uso residenziale.

Lo stabile in oggetto è composto da un piano seminterrato, n. 3 piani fuori terra e un piano sottotetto abitato.

L'unità immobiliare è composta da soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, due servizi igienici, due balconi. È annessa una cantina al piano seminterrato.

L'aggiudicatario acquista la piena proprietà dell'appartamento.

Il complesso immobiliare è medio/signorile, circondato dal verde. Il fabbricato è in buono stato manutentivo, con ascensore e buon livello di finiture.

L'unità immobiliare non sembra essere interessata da particolari vizi o difetti; come aspetto generale si presenta ben conservata, ed è dotata di buone finiture, tra cui si segnala in particolare l'impianto di condizionamento canalizzato.

#### **LOTTO 001**

##### **Identificativo corpo: A**

Piena proprietà di **Appartamento** sito in Vignate, Via Pertini al civico 9/1, definito nell'atto di provenienza come segue: "appartamento al piano primo (2° f.t.) del civico 9/1, composto da tre locali e servizi con annessi un vano di cantina e un box ad uso autorimessa privata al piano sotterraneo".

##### **Identificato in Catasto come segue:** **intestazione:**

....., proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;  
**descrizione:**

**Fg. n. 4; Mapp. n. 360, Sub. 6**, Cat A/2 classe 3, consistenza vani 6; superficie catastale: totale 114 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 110 m<sup>2</sup>, posto al piano 1-S1; rendita € 588,76.

Variazione del 24/03/2005 protocollo n. MI0271295 in atti dal 24/03/2005 REVISIONE CLASSAMENTO (n. 63038.1/2005).

##### **Confini:**

##### **Coerenze dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:**

corridoio comune; vano ascensore; vano scala; cortile comune su tre lati; proprietà di terzi.

##### **Coerenze della cantina, dall'ingresso in senso orario:**

corridoio comune; cantina proprietà di terzi; parti comuni su due lati.



Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	106,00	1	106,00	Nord, Est, Ovest	Buone
Balconi	012,80	0,5	006,40	Est, Ovest	Buone
Cantina	013,00	0,2	002,60	-	Buone
<b>Totale</b>	<b>131,80</b>		<b>115,00</b>		

#### Caratteristiche descrittive dello stabile:

Fondazioni:	Cemento armato
Strutture verticali:	Puntiformi in c.a.
Muratura:	Laterizio.
Copertura (struttura e rivestimento)	Copertura a falde, rivestimento in laterizio.
Portone di ingresso	A battente. Materiale: alluminio. Condizioni: buone.
Ascensore	Presente

#### Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Porte interne:	Legno. Condizioni: buone.
Infissi esterni:	Legno doppio vetro. Condizioni: buone.
Oscuramenti:	Tapparelle in PVC; scuri scorrevoli metallici in corrispondenza dei balconi. Condizioni: buone.
Plafoni:	Intonaco e gesso.
Pareti:	Intonaco e gesso, alcune con trattamento decorativo
Rivestimento bagni/cucina:	Ceramica.
Pavimenti :	Ceramica.



Porta di ingresso	Blindata.
Antifurto	Non presente.
Gas/acqua calda	Alimentazione: gas metano per cucina; caldaia a gas. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
Antenna collettiva	Presente. Certificazioni: non conosciute.
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V Certificazioni: non conosciute
Impianto telefonico	Tipologia: sottotraccia.
Impianto citofonico	Presente
Impianto idrico	Alimentazione: lavello cucina, e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute.
Impianto termico	Autonomo con caldaia a gas. Tipologia: radiatori in alluminio. Certificazioni: non conosciute.
Certificazione energetica	Non presente.
Condizionamento	Canalizzato



Descrizione **box [C6]** Lotto 001, corpo B

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata nel Comune di Vignate, con accesso carrabile dal civico 11 di via Pertini. Il corsello è a cielo aperto.

Trattasi di box posto al piano seminterrato all'interno dello stesso complesso condominiale in cui è situato il corpo A.

Il box è largo internamente circa 7,42x2,90 m.

L'aggiudicatario ne acquista la piena proprietà.

Vista la minore appetibilità dell'appartamento di cui al corpo A se non dotato di spazio per il ricovero delle autovetture, si suggerisce la vendita del corpo A e del corpo B all'interno dello stesso lotto.

**LOTTO 001**

**Identificativo corpo: B**

Piena proprietà di **Autorimessa** sita in Vignate, Via Pertini al civico 11, definita nell'atto di provenienza come segue: "box ad uso autorimessa privata al piano sotterraneo".

**Identificato in Catasto come segue:**  
**intestazione:**

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

**descrizione:**

**Fg. n. 4; Mapp. n. 351, Sub. 54**, Cat C/6 classe 2, consistenza 22 m<sup>2</sup>; superficie catastale: totale 22 m<sup>2</sup>, posto al piano S1; rendita € 61,36.

Variatione del 19/09/1991 in atti dal 18/11/1998 CONVENZIONE VIGNATE- MIN. FIN.-U. T. (n. 4933.2/1991).

**Confini:**

**Coerenze del box, dall'ingresso in senso orario:**

corsello comune, box di altra proprietà; proprietà di terzi; box di altra proprietà.



Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Box	23,00	1	23,30	-	Ottime
<b>Totale</b>	23,00		<b>23,00</b>		

**Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:**

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Porta basculante:	Metallica. Condizioni: Ottime.
Plafoni:	c.a. verniciato. Condizioni: ottime.
Pareti:	Intonaco. Condizioni: buone.
Pavimenti :	Ceramica. Condizioni: ottime.
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V Certificazioni: come da certificato di agibilità



## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Si è utilizzato il metodo di stima sintetico per comparazione diretta, che prevede l'individuazione di un'area elementare omogenea (attraverso le caratteristiche di localizzazione, posizione, nonché tipologiche) e il confronto con beni di analoghe caratteristiche, allo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato.

### 8.2 Fonti di informazioni

8.2.1 Rilevazione dei Prezzi degli Immobili di Milano e Provincia - Pubblicata da TeMA in collaborazione con FIMAA Milano Monza & Brianza, aggiornamento 2 Semestre 2016. Comune di Vignate, zona Centro.

Macrozona	Zona	Tipo immobile		Min	Max
Vignate	Centro	Appartamenti classe A/B	Euro/mq.	2200	2600
Vignate	Centro	Appartamenti ristrutturati	Euro/mq.	1350	1950
Vignate	Centro	Box	A corpo	14500	17500

OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, aggiornamento 2 Semestre 2016, Comune di Vignate, Zona Centrale, codice zona B1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2250
Abitazioni civili	Normale	1300	1750
Box	Normale	850	1100

Si è inoltre effettuata una ricerca di mercato su soluzioni direttamente confrontabili proposte da Agenzie immobiliari nella medesima zona di riferimento.

### 8.2.2 Considerazioni sul valore unitario

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'unità immobiliare oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione, si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduta **l'unità immobiliare** oggetto di stima, se libera e per l'intera proprietà, sia pari a **2.000,00 €/mq** e che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduto **il box** oggetto di stima, se libero e per l'intera proprietà, sia pari a **18.000,00 a corpo**.





### 8.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	115,00	€ 230.000,00	<b>€ 230.000,00</b>
B	Box	23,00	€ 18.000,00	<b>€ 18.000,00</b>
TOTALE				<b>€ 248.000,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: 5% come da recente prassi della Sezione III	-€ 12.400,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	Nessuna
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	Nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	-€ 1.500,00
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	-€ 1.000
Opere edili per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	Nessuna
Spese relative a verifica impianti e rilascio dichiarazioni di conformità	-€ 500,00
<b>Totale</b>	<b>-€ 15.400,00</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità:

Si ritiene che l'appartamento non possa essere suddiviso comodamente.

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 232.000,00**

Per la determinazione del valore dell'appartamento, nel solo caso in cui esso fosse occupato, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 20%, per un valore arrotondato pari a: **€ 186.000,00**



## 9 Elenco allegati

- 9.1 Fotografie dello stato di fatto alla data del 08/05/2017
- 9.2 Copia del titolo di proprietà
- 9.3 Schede catastali degli immobili
- 9.4 Visure catastali storiche degli immobili
- 9.5 Ispezioni ipotecarie
- 9.6 Atti di fabbrica, pratiche edilizie e abitabilità/agibilità
- 9.7 Pianta schematica rilevata con rappresentazione dello stato attuale
- 9.8 Esito verifica contratti di locazione emesso dall'Agenzia delle Entrate
- 9.9 Carteggio con Amministrazione del Condominio
- 9.10 Regolamento di Condominio
- 9.11 Valori immobiliari OMI e OSMI di riferimento
- 9.12 Estratto PGT

Milano 13/05/2017

L'esperto alla stima  
Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria

