



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 2727/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITRICE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT.SSA MARIA GABRIELLA MENNUNI

CUSTODE:

AVV. GIOVANNI PIAZZA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/12/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**DOTT. ARCH. RICCARDO INNOCENTE**

CF:NNCR57H23F205Q

con studio in MILANO (MI) VIA VOCHIERI, 15

telefono: 026460877

email: innocente.arch@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2727/2016

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a PANTIGLIATE Via Mazzini 5, della superficie commerciale di **226,46** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).

L'appartamento pignorato è un trilocale termoautonomo dall'ampia superficie, sito in fabbricato non condominiale di cui occupa l'intero secondo piano. Non vi è impianto ascensore. L'unità è composta da disimpegno/ingresso, ampio soggiorno con caminetto, cucina, lavanderia, due camere, due bagni (entrambi con aerazione ed illuminazione naturale), disimpegno notte e due balconi (uno al servizio della cucina, con affaccio verso Via Mazzini, l'altro a servizio della cameretta, con affaccio sul retro dell'edificio).

All'appartamento è legato un vano accessorio pertinenziale, nella fattispecie una cantina ad uso esclusivo ubicata al piano terra, che non consente la permanenza continuativa di persone e che può essere solo adibita al deposito di cose.

All'appartamento competono anche al 50% tutte le parti comuni dell'edificio (vano scala, disimpegno d'ingresso al piano terra, l'ex locale caldaia etc., come meglio specificato nell'atto di compravendita accluso come **Allegato "D.4"**), del sottotetto (senza possibilità di permanenza continuativa di persone) accessibile tramite apposita botola sita nel vano scala, nonché del cortile che circonda l'edificio su tutti i quattro lati.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 275 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda 71614, categoria A/2, classe 1, consistenza 140 mq, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n. 5, piano: T-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/4 ciascuno, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- coerenze: per l'appartamento: sui quattro lati (Nord, Est, Sud, Ovest) cortile comune. Per la cantina: a Nord cantina proprietà di terzi; ad Est e Sud cortile comune; ad Ovest disimpegno comune.

N.B.: si precisa che l'intestazione è ancora riferita alla precedente proprietà. Manca la rettifica con l'aggiornamento all'attuale proprietaria.

**A.1** **cantina**, sviluppa una superficie commerciale di **1,68** mq. Consistenza lorda di mq. 6,70 (misure nette interne: ml. 2,52x2,41).

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>226,46 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>1,68 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 196.379,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 185.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>05/12/2017</b>



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e dalla figlia maggiorenne, senza alcun titolo.

Il Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è il coniuge separato della debitrice \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. Durante il sopralluogo, ha affermato di essere in contenzioso con l'esecutata in ordine alla proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, avendolo egli acquistato senza, peraltro, poter trascrivere l'atto stesso. Al riguardo, si rimanda alla relazione del Custode Giudiziario per maggiori dettagli.

L'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate ha evidenziato la presenza alcuni contratti di locazione intestati all'esecutata quale dante causa, peraltro molto datati: l'ultimo in ordine di tempo, stipulato in data 18/07/2007 e registrato il 04/10/2007 a Milano 3 col n. 007390 Serie 3 - se anche fosse riferito all'immobile de quo con durata 4+4 - risulterebbe comunque scaduto nel 2015, quindi di nessun interesse per la procedura esecutiva in essere.

Copia della comunicazione dell'Agenzia delle Entrate è visionabile nell'**Allegato "H"**.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

**ipoteca giudiziale** attiva, derivante da decreto ingiuntivo, datata 08/06/2015 a firma del Tribunale di Genova al n. 1412 di repertorio, iscritta il 05/01/2016 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 318/54, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Importo ipoteca: €18.000,00.

Importo capitale: €14.405,68.

##### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento**, derivante da atto di precetto, datato 13/10/2016, a firma dell'Avv. Patrizia Petrelli di Genova al n. 10165 di repertorio, trascritto il 25/01/2017 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 8591/5397, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

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:	€ 1.985,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

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

Ulteriori avvertenze:

nell'edificio in cui è ubicata la porzione pignorata non è costituito alcun condominio.

Le spese ordinarie indicate complessivamente in Euro 1.985,00 sono ottenute da informazioni fornite direttamente - ancorché sommariamente - dall'attuale occupante l'immobile, Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, e sono comprensive dei costi di riscaldamento con impianto autonomo (circa Euro 1.500,00/annui), assicurazione (Euro 125,00/annui), acqua potabile (Euro 120,00/annui), TARI (Euro 240,00/annui).

Le cifre attinenti all'assicurazione ed all'acqua potabile sono calcolate con la percentuale del 50% sul totale indiviso dell'edificio.

Inoltre, si ritiene necessario precisare che il succitato Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ha sostenuto, a proprie spese, alcuni costi addebitati all'esecutata, in relazione ai quali ha fornito due fatture (visionabili nell'**Allegato "G"**), pari ad Euro 2.791,53 (IVA compresa).

Sempre da informazioni ottenute dal Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, si informa che sarà necessario realizzare - nel breve/medio periodo - l'allacciamento alla fognatura comunale presente nella Via Mazzini (allo stato, l'edificio è servito da una fossa biologica). I costi di tale intervento, comprensivi delle opere di demolizione/scavo/ripristino della pavimentazione cortilizia, si possono indicare, di massima, in complessivi Euro 20.000,00. Considerato che alla proprietà pignorata spetterebbe partecipare per la metà (50%), l'ammontare in addebito sarebbe pari ad Euro 10.000,00, cifra che verrà detratta in fase di valutazione finale del lotto in oggetto. N.B.: si precisa che la cifra appena indicata comprende anche l'inertizzazione della cisterna del gasolio (in disuso da tempo) interrata nel cortile, nel rispetto delle norme previste nel Dlgs n. 152/06.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/12/1983), con atto stipulato il 01/12/1983 a firma del Notaio Antonio Tremolada di Milano ai nn. 7506/630 di repertorio, registrato il 14/12/1983 a Milano ai nn. 21032 Serie I, trascritto il 29/12/1983 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 75745/59853.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Copia in stralcio delle pratiche edilizie sono visionabili nell'**Allegato "F"**.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 8**, intestata ai Sigg.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di costruzione di una casa di civile abitazione bifamiliare, presentata il 20/04/1965 con il n. 1011 di protocollo, rilasciata il 18/06/1965, agibilità del 21/01/1969.

Autorizzazione edilizia **N. 36/A**, intestata alle Sigg.re \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di rifacimento copertura tetto, presentata il 21/03/1988 con il n. 1450 di protocollo, rilasciata il 13/04/1988



con il n. 1450 di protocollo.

La pratica edilizia de quo non necessita del rilascio esplicito di agibilità.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 8 del 09/03/2013, l'immobile ricade in zona RDS - Tessuto Residenziale con prevalenti caratteristiche di Disomogeneità.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 20.4.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Innanzitutto, si ritiene doveroso precisare che il sopralluogo ha evidenziato una difformità presente nelle parti comuni dell'edificio rispetto a quanto assentito dall'Autorità Comunale con il Nulla Osta del 1965:

la zona coperta d'ingresso al vano scale dell'edificio sita al piano terreno risulta chiusa - sui lati Sud ed Ovest - con serramenti in alluminio e vetro, diversamente da quanto previsto nel tipo grafico di progetto approvato, laddove essa viene indicata come aperta.

Nonostante l'irregolarità non riguardi direttamente l'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare, essa viene segnalata perché - come evidenziato dall'atto di compravendita visionabile nell'**Allegato "D.4"** - la superficie di tale porzione del fabbricato è pertinenziale nella percentuale del 50% all'appartamento pignorato.

Tale non conformità è regolarizzabile mediante la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria o rimuovendo gli infissi esistenti, ovvero ripristinando lo stato autorizzato. In ambedue i casi sono prevedibili dei costi (certamente maggiori quelli riferibili al primo caso), che, peraltro, non si reputa corretto quantificare nella presente relazione poiché coinvolgenti anche la proprietà estranea al pignoramento.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- chiusura della porta che collega la cucina con il disimpegno all'ingresso;
- modifiche murarie nella zona dei disimpegni;
- spostamento della porta del bagno di servizio dall'area disimpegni alla cameretta.

Normativa di riferimento: Regolamento Edilizio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia a sanatoria per opere interne.

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

Costi di regolarizzazione:

- costi professionali della pratica edilizia: €2.500,00;
- sanzione ai sensi della Legge 11 Novembre 2014 n. 164: €1.000,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: presumibilmente contenuti.

Gli oneri ed i costi di regolarizzazione qui indicati sono solamente presunti, poiché possono variare sulla base di aggiornamenti normativi al momento non prevedibili e, quindi, andranno verificati con il professionista incaricato alla regolarizzazione dell'unità immobiliare.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: oltre alle medesime indicate nella conformità edilizia, si evidenzia che i dati censuari attuali (visionabili nella visura storica acclusa nell'**Allegato "D.3"**), indicano tutt'ora come proprietari i Sigg.ri Bonisoli Roberto e Gozzi Lina, e non la Sig.ra Bonisoli Paola.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- rettifica ed aggiornamento della planimetria catastale;
- aggiornamento dei dati censuari riferiti alla proprietà con foglio d'osservazione da presentare agli uffici preposti.



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

Costi di regolarizzazione:

- costi professionali per rettifica della planimetria: €750,00;
- costi professionale per foglio d'osservazione per aggiornamento dati: €400,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: presumibilmente contenuti.

I costi di regolarizzazione qui indicati sono solamente presunti, poiché possono variare sulla base di aggiornamenti normativi al momento non prevedibili e, quindi, andranno verificati con il professionista incaricato alla regolarizzazione dell'unità immobiliare.

### 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: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza delle Dichiarazioni di Conformità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica accurata degli impianti.

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: non computabili.

La situazione generale riscontrata con semplice esame visivo in fase di sopralluogo può essere considerata regolare, fermo restando il consiglio di verifiche maggiormente approfondite per quanto attiene agli impianti del gas e termico. L'impianto elettrico è rispondente alla normativa vigente solo per via della presenza dell'interruttore magnetotermico differenziale (il cosiddetto "salvavita"), poiché - nella realtà - non vi è alcuna certezza riguardo all'impianto stesso: né per le sue modalità d'esecuzione, né per i materiali utilizzati.

BENI IN PANTIGLIATE VIA MAZZINI 5

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PANTIGLIATE Via Mazzini 5, della superficie commerciale di **226,46** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).

L'appartamento pignorato è un trilocale termoautonomo dall'ampia superficie, sito in fabbricato non condominiale di cui occupa l'intero secondo piano. Non vi è impianto ascensore. L'unità è composta da disimpegno/ingresso, ampio soggiorno con caminetto, cucina, lavanderia, due camere, due bagni (entrambi con aerazione ed illuminazione naturale), disimpegno notte e due balconi (uno al servizio della cucina, con affaccio verso Via Mazzini, l'altro a servizio della cameretta, con affaccio sul retro dell'edificio).

All'appartamento è legato un vano accessorio pertinenziale, nella fattispecie una cantina ad uso esclusivo ubicata al piano terra, che non consente la permanenza continuativa di persone e che può essere solo adibita al deposito di cose.



All'appartamento competono anche al 50% tutte le parti comuni dell'edificio (vano scala, disimpegno d'ingresso al piano terra, l'ex locale caldaia etc., come meglio specificato nell'atto di compravendita accluso come **Allegato "D.4"**), del sottotetto (senza possibilità di permanenza continuativa di persone) accessibile tramite apposita botola sita nel vano scala, nonché del cortile che circonda l'edificio su tutti i quattro lati.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 275 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda 71614, categoria A/2, classe 1, consistenza 140 mq, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n. 5, piano: T-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/4 ciascuno, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- coerenze: per l'appartamento: sui quattro lati (Nord, Est, Sud, Ovest) cortile comune. Per la cantina: a Nord cantina proprietà di terzi; ad Est e Sud cortile comune; ad Ovest disimpegno comune.

N.B.: si precisa che l'intestazione è ancora riferita alla precedente proprietà. Manca la rettifica con l'aggiornamento all'attuale proprietaria.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale, in un'area residenziale. Le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Novegro, San Donato Milanese, Settala). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nessuna attrazione storico paesaggistica in particolare.

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

aeroporto	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della 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:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente, realizzato in ferro verniciato, con apertura manuale	nella media	
<i>infissi esterni</i> : anta singola e doppia a battente, realizzati in legno e alluminio. Con esclusione di due portefinestre (quella della cucina e quella del soggiorno orientata ad Est), tutti i serramenti sono doppi: uno a filo interno in legno con vetrocamera ed uno a filo esterno in alluminio.	nella media	
<i>infissi interni</i> : anta a battente realizzati in legno naturale. La porta del bagno 2 a servizio della cameretta è del tipo scorrevole all'interno del tavolato. La porta d'ingresso all'unità pignorata è del tipo di sicurezza.	al di sopra della media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole, con coibentazione in materiale non conosciuto. Secondo le informazioni fornite dall'attuale occupante l'unità pignorata ( <b>Allegato "G"</b> ), il manto di copertura necessiterebbe di un intervento manutentivo, mentre i canali di gronda perimetrali andrebbero rivisti nel loro intero sviluppo. Viene segnalata anche la probabile rottura di un pluviale, nel suo tratto finale, all'interno della muratura.	al di sotto della media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in a doppia fodera, con coibentazione in materiale non conosciuto, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento tinteggiato e mattone faccia a vista. Le facciate con finitura tinteggiata manifestano la necessità di interventi manutentivi, anche a livello dell'intonaco, che presenta episodi di deterioramento perlomeno superficiale.	al di sotto della media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in battuto di cemento	al di sotto della media	





<p><i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmo, ceramica e parquet. Parquet nella camera matrimoniale ed in cucina (quest'ultimo incollato sopra al preesistente pavimento in marmo).</p>	nella media	
<p><i>plafoni:</i> realizzati in intonaco tinteggiato</p>	nella media	
<p><i>portone di ingresso:</i> anta battente, realizzato in alluminio e vetro. La chiusura con infissi in alluminio e vetro della zona ingresso al piano terra è irregolare, poiché difforme dal progetto assentito dall'Autorità Comunale.</p>	nella media	
<p><i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle, realizzate in PVC. Serramenti forniti anche di zanzariere.</p>	nella media	
<p><i>rivestimento esterno:</i> realizzato in mattone paramano (al piano terra e nella zona di facciate delle cucine ai piani superiori) ed intonaco tinteggiato nel resto delle facciate. Le facciate con finitura tinteggiata manifestano la necessità di interventi manutentivi, anche a livello dell'intonaco, che presenta episodi di deterioramento perlomeno superficiale.</p>	al di sotto della media	
<p><i>rivestimento interno:</i> posto in cucina (parete attrezzata), locale uso lavanderia, bagni; realizzato in piastrelle di ceramica</p>	nella media	
<p><i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo</p>	nella media	
<p>Degli Impianti:</p>		
<p><i>antenna collettiva:</i> rettilinea; conformità: non rilevabile. Nessuna informazione fornita, al riguardo.</p>		
<p><i>antincendio:</i> impianto non presente nel fabbricato; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è ottima</p>		
<p><i>ascensore:</i> impianto non presente nel fabbricato</p>		
<p><i>citofonico:</i> audio; conformità: non rilevabile. L'attuale occupante ha comunicato l'assenza della Dichiarazione di Conformità (<b>Allegato "G"</b>).</p>	nella media	
<p><i>condizionamento:</i> impianto non presente</p>		
<p><i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 220V; conformità: non rilevabile. L'attuale occupante ha comunicato l'assenza della Dichiarazione di Conformità (<b>Allegato "G"</b>), anche per le parti comuni.</p>	nella media	
<p><i>fognatura:</i> con recapito in fossa biologica; conformità: non conforme. Dovrà essere realizzato l'allacciamento alla fognatura comunale, la cui rete è presente nella Via Mazzini.</p>	al di sotto della media	
<p><i>gas:</i> con alimentazione a metano; conformità: non rilevabile. L'attuale occupante ha comunicato l'assenza della Dichiarazione di Conformità (<b>Allegato "G"</b>). Rilevata la presenza della presa di aerazione in continuo nella cucina.</p>	nella media	
<p><i>idrico:</i> sottotraccia; la rete di distribuzione è</p>	nella media	



realizzata in materiale non indagato; conformità: non rilevabile. L'attuale occupante ha comunicato l'assenza della Dichiarazione di Conformità (**Allegato "G"**). Cucina con lavello ed attacco lavastoviglie; lavanderia con lavatoio ed attacco per lavatrice; bagno 1 con lavabo, tazza wc, bidet, vasca; bagno 2 con lavabo, tazza wc, bidet, doccia. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetteria e sono funzionanti.

*telefonico*: sottotraccia; il centralino è assente; conformità: non rilevabile. L'attuale occupante ha comunicato l'assenza della Dichiarazione di Conformità (**Allegato "G"**).

*termico*: autonomo con alimentazione a metano; i diffusori sono termosifoni; conformità: non rilevabile. L'attuale occupante ha comunicato l'assenza della Dichiarazione di Conformità (**Allegato "G"**). La caldaia murale è posta all'esterno, nel balcone sul retro a servizio della cameretta.

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato. Rilevati episodi di ammaloramento degli intonaci, con distacco di materiale, con particolare evidenza sui frontalini dei manufatti. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è solamente presunto e desunto dal semplice esame visivo.

*copertura*: a falde, costruita in laterocemento. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è solamente presunto e desunto dal semplice esame visivo.

*fondazioni*: non indagate, probabilmente a plinti isolati, costruite in materiale non indagato, probabilmente cemento armato

*scale interne*: a rampe parallele, realizzate in cemento armato; il servoscala è assente. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è solamente presunto e desunto dal semplice esame visivo.

*solai*: probabilmente solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è solamente presunto e desunto dal semplice esame visivo.

*strutture verticali*: costruite in cemento armato. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è solamente presunto e desunto dal semplice esame visivo.

*travi*: costruite in cemento armato. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è solamente presunto e desunto dal semplice esame visivo.

nella media 

nella media 

al di sotto della media 

nella media 



nella media 

nella media 

nella media 

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. 149,00	100%	Mq. 149,00
Art. 31 comma a) - Balconi	Mq. 8,02	50%	Mq. 4,01
Porzioni comuni s.p.p. al piano terra (come indicate nell'atto di compravendita) da calcolare al 50% del 25%	Mq. 63,35	12,5%	Mq. 7,92
Art. 33 - Porzione comune s.p.p. (solaio sottotetto) da calcolare al 50% del 25%	Mq. 152,43	12,5%	Mq. 19,05
Art. 39 - Porzione comune (cortile) da calcolare al 50% del 10%	Mq. 929,67	5%	Mq. 46,48
<b>Totale</b>			<b>Mq. 226,46</b>

**ACCESSORI:**

**cantina**, sviluppa una superficie commerciale di **1,68** mq. Consistenza lorda di mq. 6,70 (misure nette interne: ml. 2,52x2,41).

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale.

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio.

Zona: Pantigliate - Centro.

Tipologia: appartamenti vecchi o da ristrutturare. Periodo: 1 - 2017.

Valore di mercato minimo (€/mq): €750,00/mq.

Valore di mercato massimo (€/mq): €1.200,00/mq.

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

Periodo: 1 - 2017.

Zona: Pantigliate centrale/Intero centro urbano.

Tipologia: abitazioni civili.

Valore di mercato minimo (€/mq): €1.100,00/mq.

Valore di mercato massimo (€/mq): €1.500,00/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:

OSMI Borsa Immobiliare = €750,00 al mq.;

Agenzia delle Entrate = €1.100,00 al mq.

Media ponderale tra i suddetti valori =  $\frac{€(750,00 + 1.100,00)}{2} = \mathbf{€925,00}$  al mq.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	Mq. 226,46	x	€925,00	=	<b>€209.475,50</b>
Valore superficie accessori:	Mq. 1,68	x	€925,00	=	<b>€1.554,00</b>
					<b>€211.029,50</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€211.029,50</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€211.029,50</b>

## 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).

Relativamente al calcolo della superficie commerciale, lo scrivente si è conformato a quanto definito nella pubblicazione della Commissione Provinciale degli Usi di Milano per immobili urbani, edita dalla OSMI Borsa Immobiliare di Milano (Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano), nel quale essa viene così determinata in relazione agli USI TECNICI NELLA COMPRAVENDITA DEGLI APPARTAMENTI IN CONDOMINIO:

1. Art. 30 comma a), b), c): unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni ed al 50 % nel caso opposto;
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% e non inferiore al 20% ;
6. Art. 33: cantine e/o soffitte calcolate in una misura compresa tra il 25% ed il 33% ;
7. Art. 39: terreno di pertinenza (giardino o comunque tutte le aree scoperte) calcolato in una misura variabile tra il 10% ed il 25% ;
8. Art. 40: sottotetti e piani interrati praticabili (taverne, lavanderie, locali hobby) nella misura del 50% ;
9. Art. 34: parti comuni condominiali calcolate nella proporzionale quota millesimale. In alternativa, laddove non fossero specificati i millesimi, negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni viene generalmente valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 5%. Nel caso in esame, risulta stabilito nell'atto di compravendita che le parti comuni incidono per il 50%.

Le fonti di informazione consultate sono:

- Catasto di Pantigliate - Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) - Listino 1° semestre 2017;
- Osservatori del mercato immobiliare: OSMI Borsa Immobiliare di Milano – Listino 1° semestre 2017.



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	Mq. 226,46	Mq. 1,68	€211.029,50	€211.029,50
				<b>€211.029,50</b>	<b>€211.029,50</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
oneri e costi per allacciamento alla fognatura comunale ed inertizzazione della cisterna interrata in disuso	- €10.000,00
	<b>€10.000,00</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
negativo.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€4.650,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€196.379,50**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria **€9.818,98**

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: **€1.560,52**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€185.000,00**

**ALLEGATI**

- elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni.
- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.
- documentazione fotografica.
- allegati riferiti all'identificazione del bene, ovvero:



- D.1** atto di pignoramento e nota di trascrizione;
- D.2** documentazione ipotecaria;
- D.3** documentazione catastale;
- D.4** titolo di provenienza;
- E.** rilievo dello stato di fatto e calcolo della superficie commerciale.
- F.** allegati riferiti alla regolarità edilizia ed urbanistica (in stralcio).
- G.** informazioni fornite dall'attuale occupante sull'immobile pignorato e l'edificio di cui fa parte.
- H.** comunicazioni con l'Agenzia delle Entrate in relazione ad eventuali contratti di locazione.

data 05/12/2017

il tecnico incaricato  
DOTT. ARCH. RICCARDO INNOCENTE

