

**Tribunale di Milano**  
**SEZIONE III - Esecuzioni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **IBRAHIM AKL ABOU EL ENEIN EL SAID**

contro:



n. Gen. Rep. **2075/2016**

Giudice delle esecuzioni: **dr.ssa Galioto Marianna**

**INFORMAZIONI GENERALI SUL LOTTO:**

Immobile sito in Milano, Via Vittorini n°20

N.C.E.U.: Foglio 565 – Particella 33 – Subalterno 701

Proprietà: esclusiva

Stato immobile: occupato

Valore dell'immobile: **€ 71.500,00**

Esperto alla stima: Arch. **Gabriele Zapparoli**

Codice fiscale: ZPPGRL81R11C523P

Partita IVA: 06171530964

Studio in: Via F.Casiraghi n°435 - Sesto San Giovanni (MI)

Telefono: 0221117938

email: arch.zapparoli@gmail.com

Beni in **Milano, Via Vittorini n°20**

**INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI NELLA RELAZIONE DI STIMA:**

- **A. IDENTIFICAZIONE DEL BENE**
- **B. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**
- **C. STATO DI POSSESSO DEL BENE**
- **D. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**
- **E. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA  
PROCEDURA**
- **F. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**
- **G. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **H. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

**PREMESSO:**

che il sottoscritto Arch. Gabriele Zapparoli, con studio in Sesto San Giovanni (MI) Viale Fratelli Casiraghi n°435, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 15915, nonché all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Milano al n° 13089, è stato nominato quale Esperto per la Procedura Esecutiva indicata in epigrafe;

**QUESITO:**

A) provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);

Sono state date le relative comunicazioni e documentazioni; Sono state iniziate le operazioni peritali in data 28-11-2017. Si allega relativo verbale firmato dai presenti (ALLEGATO N°1): Il Signor Elhotimi Ahmed in qualità di proprietario dell'immobile, il Sig. Ahmed Mohamed Mohamed Akl Yasser in qualità di occupante dell'immobile e il Dott. Fantigrossi in qualità di custode nominato dal tribunale.

B) esaminare - **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A** - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

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;

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;

e. la sussistenza di diritti di **comproprietà** (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

**f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:**

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

- segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a

tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell' Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l' accettazione tacita o espressa dell' eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz' altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell' esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un' accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell' esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell' esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell' accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30;

C) verificare, anche con controlli **presso l'ufficio tecnico del Comune:**

- a. la regolarità edilizia e urbanistica;
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
- c. i costi delle eventuali sanatorie;
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
- e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E) **fare accesso**, con l' assistenza del custode, ove il debitore non sia collaborativo, separatamente qualora non si riscontrino difficoltà di accesso, all' immobile pignorato per:

- a. verificarne la consistenza e l' esatta identificazione;
- b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
- c. accertare lo stato di conservazione;
- d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
- e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano la permanenza nell' immobile;
- f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l' assistenza del custode, che fino al giorno dell' udienza fissata a norma dell' art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell' art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all' udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell' immobile pignorato;

E' stata esaminata tutta la documentazione richiesta, in seguito esplicita nei paragrafi della perizia; non è stato possibile inviare alle parti copia della perizia con anticipo rispetto all' udienza in quanto ad oggi non si ha ancora avuto riscontro per iscritto in merito alla documentazione comunale relativa alla conformità edilizia. Dopo numerosi solleciti mi è stato comunicato solo verbalmente che non è stato reperito dagli archivi nessun documento pertanto la perizia si è basata sulla documentazione ad oggi in mio possesso.

Sono state allegate tutte le documentazioni reperite.

F) accertare, con controllo **presso l'amministrazione condominiale:**

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

Si allega tutta la documentazioni reperita dalle comunicazioni con il condominio.

G) verificare, con controllo **presso l'Agenzia delle Entrate** la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H) verificare **presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:**

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
- b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Si allega tutta la documentazioni reperita.

## A. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

*identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,*

*- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)*

*- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.*

Immobile ad uso abitazione (piano primo) sito nel Comune di Milano, Via Vittorini n° 20 e relativa cantina di pertinenza sita al piano interrato.

N.C.E.U.: Foglio 565, Particella 33, Subalterno 701.

Scheda Catastale: Presente (VEDI ALLEGATO N°2 SCHEDA CATASTALE)

Derivante da: Visura N° T283512 del 23-11-2017 - Agenzia Delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali.

Si allega visura storica (VEDI ALLEGATO N°3 VISURA STORICA)

Derivante da: Visura N° T276434 del 23-11-2017 - Agenzia Delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali.

Confini dell'appartamento: altra unità, ballatoio comune, cortile interno comune e Via Vittorini.

Confini della cantina: altre cantine e spazi comuni.

### **Quota e tipologia del diritto:**

Intestazione: [REDACTED]

Piena proprietà per la quota di 100/100.

Atto di compravendita: atto di compravendita a rogito GIORDANO ANGELO in data 27/04/2006 ai nn. REP 61754/28689 registrato MILANO in data 12/05/2006 ai nn. 7129 trascritto a MILANO in data 13/05/2006 ai nn. R.G. 37405, R.P. 21125. (VEDI ALLEGATO N°4 ATTO DI COMPRAVENDITA)

Atto di pignoramento: Pignoramento a favore di IBRAHIM AKL ABOU EL ENEIN EL SAID contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da ATTO GIUDIZIARIO iscritto/trascritto a MILANO in data 07/09/2016 ai nn. RG 58440 RP 39525. (VEDI ALLEGATO N°5 ATTO DI PIGNORAMENTO)

Si allega stralcio Ispezione Ipotecaria n. MI 1146482/8 del 05/12/2017. (VEDI ALLEGATO N°6 STRALCIO ISPEZIONE IPOTECARIA PIGNORAMENTO)

**B. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

*una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;*

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un palazzo di quattro piani fuori terra di tipologia a ballatoio edificato nei primi del 900' con struttura portante in mattoni pieni. L'accesso al fabbricato avviene da un cancello carraio-pedonale che affaccia sulla via Vittorini.

Entrando si accede a un vano scala comune che conduce ai vari ballatoi di piano.

Vi sono presenti barriere architettoniche in quanto l'accesso al piano non è garantito da dispositivi per diversamente abili né vi è la presenza di un ascensore; Per risolvere tale problematica basterà installare un servoscala fino al piano primo con un costo di circa € 10.000,00. L'appartamento è composto da un locale soggiorno-cucina, un disimpegno, un locale bagno e un locale camera con balcone che affaccia sulla Via Vittorini. Vi è un piccolo soppalco sopra al locale ad uso disimpegno e al locale bagno. L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di circa 46mq e presenta uno scarso stato generale di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, pareti e plafoni con finitura al civile, finestre in legno vetro singolo e persiane in legno scorrevoli interno muro originali, porte interne in legno e porta di accesso blindata.

(VEDI ALLEGATO N°7 RILIEVO FOTOGRAFICO)

**Caratteristiche zona:**

Zona periferica di tipo residenziale con buona possibilità di parcheggio. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria ed urbanizzazione secondaria.

I principali collegamenti pubblici presenti sono: fermata dell'autobus a 100 m; Tangenziale Est a 200 m, mentre i servizi principali offerti dalla zona sono: ospedale centro cardiologico monzino, aeroporto di Milano Linate, Idroscalo, scuola primaria, secondaria e facoltà universitaria di medicina.

**C. STATO DI POSSESSO DEL BENE:**

*stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*

*- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"*

*- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia*

*prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione);*

*l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale*

*- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;*

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo ( [REDACTED] [REDACTED] ) che riferisce di essere nell'immobile temporaneamente.

Dalla consultazione delle banche dati dell'Agenzia Delle Entrate non risultano contratti di affitto registrati in essere in qualità di dante causa

(VEDI ALLEGATO N° 8 VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE).



*ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:*

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal **27/04/2006** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito GIORDANO ANGELO in data 27/04/2006 ai nn. REP 61754/28689 registrato MILANO in data 12/05/2006 ai nn. 7129 trascritto a MILANO in data 13/05/2006 ai nn. R.G. 37405, R.P. 21125.

**Titolare/Proprietario:** ENEA VINCENZO dal **17/02/2000** al **27/04/2006** In forza di atto di compravendita a rogito COLOMBO ALFONSO in data 27/04/2006 ai nn. REP 100012 trascritto a MILANO in data 01/03/2000 ai nn. R.G. 10858 R.P. 7328

**Titolare/Proprietario:** SIBON S.R.L. dal **28/11/1990** al **17/02/2000** In forza di atto di compravendita a rogito COLOMBO ALFONSO in data 28/11/1990 ai nn. REP 53668 registrato a milano con atti privati il 17-12-1990 REP 29362 e trascritto a MILANO in data 28/12/1990 ai nn. R.G. 48994 R.P. 34091

Si allegano le ispezioni ipotecarie per la verifica del ventennio. (VEDI ALLEGATO N° 9 ISPEZIONI IPOTECARIE VERIFICA VENTENNIO)

**D. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

*esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

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

*esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

**Iscrizioni:**

- Ipoteca Legale a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da ATTO AMMINISTRATIVO in data 28/04/2009 ai nn. 6289/68 iscritto/trascritto a MILANO in data 04/05/2009 ai nn. 22087/4362  
Importo ipoteca: € 142.119,76.

Importo capitale: € 71.059,88.

Note: SI ALLEGA VISURA IPOTECARIA n. MI 1146482/6 del 05/12/2017 (VEDI ALLEGATO N°10 STRALCIO IPOTECA LEGALE EQUITALIA ESATRI SPA)

- Ipoteca Legale a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da ALTRO ATTO in data 16/03/2015 ai nn. 6221/6815 iscritto/trascritto a MILANO in data 27/03/2015 ai nn. 15580/2405

Importo ipoteca: € 47.300,30.

Importo capitale: € 23.650,15.

Note: SI ALLEGA VISURA IPOTECARIA n. MI 1146482/7 del 05/12/2017 (VEDI ALLEGATO N°11 STRALCIO IPOTECA LEGALE EQUITALIA NORD SPA)

**Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di IBRAHIM AKL ABOU EL ENEIN EL SAID [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da ATTO GIUDIZIARIO iscritto/trascritto a  
MILANO in data 07/09/2016 ai nn. 58440/39525  
SI ALLEGA STRALCIO ISPEZIONE IPOTECARIA n. MI 1146482/8 del  
05/12/2017  
(VEDI ALLEGATO N°6 STRALCIO ISPEZIONE IPOTECARIA PIGNORAMENTO)

**Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

## **F. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA DEL BENE:**

*informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità*
- *potenzialità edificatorie del bene*
- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)*

In seguito all'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Milano in data 16/01/2014 non è stato reperito nessun fascicolo edilizio (comunicazione verbale da parte dello sportello). Deve ancora pervenire la relativa comunicazione scritta, pertanto le uniche verifiche possibili per accertare una conformità sono confrontando lo stato di fatto con le planimetrie in nostro possesso in particolare quella catastale;

Da questa si evincono alcune incongruenze: non è stato rappresentato il soppalco creato sopra al locale disimpegno e bagno (che comunque appare di recente realizzazione), non risulta rappresentato il balcone che affaccia sulla via Vittorini e alcune rappresentazioni grafiche dei muri in particolare quello di confine non sono corrette in quanto nella realtà risulta più inclinato. Manca la porta per l'accesso al locale disimpegno.

Il balcone appare comunque realizzato all'epoca dell'edificio pertanto probabilmente è una dimenticanza grafica della planimetria.

Occorrerà fare una pratica di sanatoria per opere interne con il rifacimento della relativa planimetria catastale per un costo quantificato in euro 1.800,00 (VEDI ALLEGATO N° 2 PLANIMETRIA CATASTALE).

## **G. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

*qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario NON provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.*

L'Attestato di Prestazione Energetica APE (ex ACE) non risulta presente.

## **H. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA:**

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolite, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*
  - *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
  - *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
  - *abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*
  - *decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolite nel biennio;*
- indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*
- motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);*

Lo stato generale dell'immobile risulta di scarsa manutenzione.

Gli impianti non risultano conformi alle attuali normative e andrebbero adeguati.

I millesimi di proprietà del solo appartamento sono: 48,48.

Non sono presenti vincoli e/o dotazioni condominiali.

Le spese condominiali relative all'unità immobiliare intestata al Sig. Elhotimi Ahmed sono di circa euro 1.600,00 all'anno.

Ad oggi risultano delle spese insolite nei confronti del condominio di seguito esplicate.

**Criterio di stima:**

per determinare il valore medio di mercato e' stata effettuata una ricerca su immobili in vendita con caratteristiche analoghe nella medesima zona. Si e' tenuto conto anche della valutazione Osmi (borsa immobiliare di Milano) e delle principali agenzie immobiliari presenti sul mercato, nonche' della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Nella determinazione del valore finale si è tenuto conto delle caratteristiche specifiche del bene in oggetto.

**Fonti di informazione:**

Catasto di MILANO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO, Uffici del registro di MILANO, Ufficio tecnico di SEGRATE, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OSMI BORSA IMMOBILIARE MILANO, TOSCANO IMMOBILIARE, SITI INTERNET DEDICATI ALLE OFFERTE IMMOBILIARI (CASA.IT, IMMOBILIARE.IT)  
(VEDI ALLEGATO N° 12 BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA ENTRATE).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	46,00	1,00	<b>46,00</b>

---

N°1 CANTINE (SUB.1) PIANO TERRA	Sup lorda di pavimento	8		
---------------------------------	------------------------	---	--	--

Si considera una tipologia di abitazione di tipo civile con uno stato di scarsa manutenzione

Si considera nella valutazione finale la detrazione delle spese condominiali insolute pari a € 628,00 (VEDI ALLEGATO N° 13 ESTRATTO CONTO CONDOMINIO).

Si considera nella valutazione finale la detrazione per le spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale pari a € 1.800,00

Si considera un abbattimento forfettario del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito

In relazione a quanto premesso, il più probabile valore di mercato del bene si stima in:

**€ 71.500,00**

Con la presente relazione il sottoscritto esperto ritiene di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Sesto San Giovanni li 04/05/2018

L'esperto nominato  
Dott. Arch. Gabriele Zapparoli

**Allegati:**

ALL.1 VERBALE OPERAZIONI PERITALI

ALL.2 SCHEDA CATASTALE

ALL. 3 VISURA STORICA

ALL. 4 ATTO DI COMPRAVENDITA

ALL.5 ATTO DI PIGNORAMENTO

ALL.6 STRALCIO ISPEZIONE IPOTECARIA PIGNORAMENTO

ALL.7 RILIEVO FOTOGRAFICO

ALL. 8 VERIFICA CONTRATTI LOCAZIONE

ALL. 9 STRALCIO ISPEZIONI IPOTECARIE VERIFICA VENTENNIO

ALL. 10 STRALCIO ISPEZIONE IPOTECA LEGALE EQUITALIA ESATRI SPA

ALL. 11 STRALCIO ISPEZIONE IPOTECA LEGALE EQUITALIA NORD SPA

ALL. 12 BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI

ALL.13 ESTRATTO CONTO CONDOMINIO

*gf*