

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Barclays Bank PLC**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **1386/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-11-2016 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONA CATERBI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Angelo Valentino Molaschi  
**Codice fiscale:** MLSNLV48E03I849I  
**Studio in:** Via Bergognone 43 - Milano  
**Telefono:** 0294961782 – 3355227928  
**Email:** molaschi.sas@mclink.it  
**Pec:** molaschisas@gigapec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Umberto Primo n. 9 – Pessano con Bornago (Milano) - 20060

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 7, particella 37, subalterno 3

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Umberto Primo n. 9 – Pessano con Bornago (Milano) - 20060

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore

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

**Bene:** Via Umberto Primo n. 9 – Pessano con Bornago (Milano) - 20060

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Umberto Primo n. 9 – Pessano con Bornago (Milano) - 20060

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Barclays Bank PLC

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Umberto Primo n. 9 – Pessano con Bornago (Milano) - 20060

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Umberto Primo n. 9 – Pessano con Bornago (Milano) - 20060

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Umberto Primo n. 9 – Pessano con Bornago (Milano) - 20060

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Umberto Primo n. 9 – Pessano con Bornago (Milano) - 20060

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 159.000,00

**Prezzo da occupato:** € 119.000,00



**Bene in Pessano con Bornago (Milano)**  
Via Umberto Primo n. 9

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in Via Umberto Primo n. 9**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Umberto Primo n. 9, Pessano con Bornago

Eventuali comproprietari: nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, piena proprietà per la quota di 1/1.

**Foglio 7, particella 37, subalterno 3**, indirizzo Via Umberto I n. 15, piano T-1, comune Pessano con Bornago (G502), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie totale 89 mq.; totale escluse aree scoperte 88 mq., rendita € 302,13.

Derivante da:

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

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2014 (prot. n. MI0613272) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 181466.1/2014);

VARIAZIONE del 18/07/1997 (prot. n. 336869.1/1997) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE;

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/01/1997 (n. 428621/1997);

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 10/09/1987 VA. SP. INT. (n. 54916/1987);

SCRITTURA PRIVATA del 04/03/1985 (n. 174844/1986);

ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 04/12/1984 (n. 38106/1984).

Millesimi di proprietà di parti comuni: l'edificio in cui è sita l'unità pignorata non è un condominio.

Confini:

a Nord appartamento proprietà di terzi; ad Est Via Umberto Primo; a Sud, al piano terreno androne comune, al primo piano appartamento proprietà di terzi; ad Ovest cortile comune e giardino proprietà di terzi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) la planimetria catastale non riporta alcuna notizia in relazione alla porzione di sottotetto pertinenziale, allo stato attrezzata a camera da letto;
- 2) l'indirizzo indicato catastalmente non corrisponde come numero civico all'attuale toponomastica comunale (viene indicato il n. 15 anziché il n. 9).

Regolarizzabili mediante: aggiornamento dei dati toponomastici e rettifica della planimetria catastale.

Costi professionali per rettifica catastale: € 750,00.

Oneri totali: **€ 750,00.**

Note sulla conformità catastale: il sopralluogo effettuato in data 26.07.2016 ha consentito di verificare la corrispondenza dello stato di fatto con la planimetria catastale per quanto attiene ai piani terreno e primo, ma non per ciò che concerne la porzione di sottotetto pertinenziale.

**Non si conferma la conformità catastale.**



## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità pignorata è ubicata in un fabbricato sito in Via Umberto Primo n. 9, nel centro storico di Pessano con Bornago (MI), una cittadina dell'hinterland Nord-orientale di Milano, in un'area comunque di buon decoro generale.

**Caratteristiche zona:** centro storico.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido, scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (scarso), centro commerciale (sufficiente), supermercati (discreto), negozi al dettaglio (discreto), farmacia (buono), banche (buono), ufficio postale (discreto), aree verdi (buono), carabinieri (buono), ospedale (discreto).

**Caratteristiche zone limitrofe:** principalmente residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** Gorgonzola, Caponago.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna in particolare.

**Attrazioni storiche:** nessuna in particolare.

**Principali collegamenti pubblici:** autolinee su gomma.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore.

## 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:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di Banca Popolare di Novara S.p.A. e contro OMISSIS. Importo ipoteca: € 380.000,00. Importo capitale: € 190.000,00. Atto a rogito del Notaio Giovanni Averoldi di Monza in data 18/12/2007, rep. nn. 117346/43192. Iscritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 07/01/2008 ai nn. 1385/367.

Si precisa che tale ipoteca risulta annotata di surrogazione totale a favore di Barclays Bank PLC, a seguito di mutuo con surrogazione di cui all'atto del Notaio Giovanni Averoldi di Monza del 17/02/2009, rep. nn. 122439/40608.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento, derivante da Atto di Precetto, a favore di Mercurio Mortgage Finance S.r.l. e contro OMISSIS. Atto a rogito dell'Avv. Riccardo Rusconi di Milano in data 03/06/2015, rep. n. 22758, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 23/06/2015 ai nn. 59686/39579.



## 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

## 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

## 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** l'edificio in cui è sita l'unità pignorata non è un condominio.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** l'attuale proprietario non ha comunicato alcunché al riguardo, limitandosi a precisare che allo stato attuale l'impianto autonomo di riscaldamento è disattivato.

**Millesimi di proprietà:** l'edificio in cui è sita l'unità pignorata non è un condominio.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'edificio non è dotato di ascensore, il che, in assenza di servoscala, impedisce l'accesso ai soggetti diversamente abili su carrozzina.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno, non essendoci condominio.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente.

**Note Indice di prestazione 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 stabilisce "l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive o concorsuali" (vedere **Allegato "8"** alla relazione), 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.

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS e OMISSIS, piena proprietà per la quota di ½ ciascuno fino al 30/12/1991. In forza di titoli anteriori al ventennio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, piena proprietà per la quota di 1/1 dal 30/12/1991 al 14/01/1997. In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Pietro Sormani di Milano, in data 30/12/1991, rep. nn. 96440/28193, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 29/01/1992, ai nn. 13413/10941.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, piena proprietà per la quota di 1/1 dal 14/01/1997 al 18/12/2007. In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Stefano Fazzini di Milano, in data 14/01/1997, rep. nn. 9500/1458, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 17/01/1997, ai nn. 4841/3926.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, piena proprietà per la quota di 1/1 dal 18/12/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanni Averoldi di Monza, in data 18/12/2007, rep. nn. 117345/431941, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 07/01/2008, ai nn. 1384/885.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Atti di Fabbrica

Note tipo pratica: l'edificio di cui è parte l'unità pignorata è stato edificato anteriormente al 01/09/1967. La richiesta di visione degli atti di fabbrica originari, protocollata dal sottoscritto in data

Giudice: Dott.ssa SIMONA CATERBI

Perito: P.I. ANGELO VALENTINO MOLASCHI



15/06/2016 all'Ufficio Tecnico: Area Urbanistica / Edilizia Privata del Comune di Pessano con Bornago, non ha avuto riscontro positivo, secondo quanto comunicato per iscritto dal sopraccitato Ufficio al sottoscritto in data 30/06/2016 (**Allegato "6"**).

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità edilizia: il sopralluogo effettuato in data 26.07.2016 ha consentito di verificare la corrispondenza dello stato di fatto con la sola planimetria catastale per quanto attiene ai piani terreno e primo, ma non per ciò che concerne la porzione di sottotetto pertinenziale, attrezzata a camera da letto. Si precisa che il locale sopraccitato non possiede i requisiti igienico-sanitari necessari alla permanenza continuativa di persone.

Descrizione delle opere da sanare:

non vi sono opere murarie da sanare, in quanto trattasi di utilizzo improprio dell'ambiente ricavato nel sottotetto.

Tuttavia, dovrebbe perlomeno essere presentata in Comune un'aggiornamento grafico della planimetria con segnalata la presenza del sottotetto medesimo che, con le caratteristiche rilevate in loco, può essere adibito solamente al deposito di cose.

Costi professionali della pratica edilizia di miglior identificazione: € 2.500,00.

Oneri per sanzione ai sensi della Legge 11 Novembre 2014 n. 164: € 1.000,00 (solo presunti).

Oneri totali: **€ 3.500,00.**

Pertanto, in base a ciò si reputa di non poter confermare la conformità edilizia.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	La conformità con il PRG/PGT non è stata approfondita poiché l'immobile pignorato è parte di un edificio esistente da molti decenni.

**Note sulla conformità: nessuna.**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

**Appartamento bilocale (ma con metratura da trilocale)**, che si sviluppa su tre piani senza ascensore, così composto:

terreno, con ingresso esclusivo;

primo, con cucina, ampio soggiorno, camera, bagno e disimpegno;

secondo (sottotetto), con locale senza la possibilità di permanenza continua di persone, utilizzabile come deposito di cose.

I tre piani sono collegati tra loro da due scale interne d'uso esclusivo.

Livelli di conservazione e manutenzione buono.



**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Umberto Primo n. 9, Pessano con Bornago

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie commerciale complessiva di mq. **107,09**.

E' posto ai piani: terreno, primo e secondo (sottotetto).

L'edificio è stato costruito in periodo antecedente al 01/09/1967.

Ha un'altezza utile interna di: al piano primo variabile tra m. 2,75 e 3,55; al piano secondo sottotetto tra m. 1,35 e 2,42.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi (compreso il sottotetto), di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: l'unità pignorata si presenta in buone condizioni di conservazione, seppure denoti la necessità di interventi manutentivi perlomeno ordinari. La proprietà non è stata in grado di mostrare alcuna Dichiarazione di Conformità in relazione agli impianti (che, peraltro, all'indagine visiva si presentano come piuttosto recenti).

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali (si precisa che, a causa della vetustà del fabbricato, le informazioni sotto riportate sono per forza di cose incomplete e/o del tutto sconosciute):**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>non verificate</b>
Fondazioni	tipologia: <b>non indagata</b> materiale: <b>non indagato</b> condizioni: <b>non indagate</b>
Solai	tipologia: in legno quello del primo piano; <b>misto con travetti prefabbricati e completamento in opera quello del secondo piano</b> condizioni: <b>non verificate</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura piena</b> condizioni: <b>non indagate</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni (unità pignorata)	tipologia: <b>ante a battente, singole e doppie</b> materiale: <b>legno con vetro-camera</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime per quanto relativo ai serramenti, discrete per quanto relativo alle persiane</b>
Infissi interni (unità pignorata)	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavimentazione interna (unità pignorata)	materiale: <b>cotto e ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni (unità pignorata)	materiale: <b>intonacati</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento (unità pignorata)	ubicazione: <b>bagno e zona cottura (parete attrezzata)</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Antenna (unità pignorata)	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non conosciuta</b>
Antincendio	tipologia: <b>nell'edificio non è presente alcun impianto antincendio</b>
Ascensore	tipologia: <b>nell'edificio non è presente alcun impianto ascensore</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non conosciuta</b> .
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non conosciuta</b>
Elettrico (unità pignorata)	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non conosciuta</b>



Fognatura	tipologia: <b>non conosciuta</b> rete di smaltimento: <b>materiale delle tubazioni non conosciute</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>non indagata</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non conosciuta</b>
Gas (unità pignorata)	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non indagata</b> condizioni: <b>fornitura distaccata dall'azienda fornitrice</b> conformità: <b>non conosciuta</b>
Idrico (unità pignorata)	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>non indagata</b> rete di distribuzione: <b>non indagata</b> condizioni: <b>impianto funzionante</b> conformità: <b>non conosciuta</b> - Note: bagno con lavabo, tazza wc, bidet, doccia ed attacco per lavatrice; cucina con lavello e lavastoviglie. La caldaia murale per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è ubicata in cucina.
Telefonico (unità pignorata)	tipologia: <b>non rilevata la sua presenza nell'unità pignorata</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>con tubazioni a vista</b> diffusori: <b>termosifoni</b> condizioni: <b>disattivato</b> conformità: <b>non conosciuta</b> - Note: Dichiarazione di Conformità n. 02 rilasciata in data 29/10/2015 dalla ditta MD TERMOIDRAULICA di Carlos Salvatierra ( <b>Allegato "I"</b> ).

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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:

- 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;
- logge calcolate nella misura di due terzi, ovvero al 66%;
- balconi, terrazzi e similari calcolati al 50%;
- cantine, soffitte e lastrici solari con un coefficiente variabile tra il 20% ed il 33%; in alternativa, per cantine e solai è possibile l'utilizzo di una cifra "a corpo";
- terreno di pertinenza, aree scoperte anche a parcheggio calcolate al 10%;
- negli stabili in condominio, la comproprietà delle parti comuni viene generalmente valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 5%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
Alloggio	superficie lorda di pavimento	Mq. 96,25	1,00	Mq. 96,25
Sottotetto non abitabile	superficie lorda di pavimento	Mq. 22,96	0,25	Mq. 5,74
Maggiorazione per parti comuni calcolata su mq. 101,99 (superficie effettiva)	superficie lorda di pavimento	Mq. 101,99	0,05	Mq. 5,10
<b>Totale</b>				<b>Mq. 107,09</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: residenziale.

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio.





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

Periodo: 1 – 2016.

Zona: Pessano con Bornago, centrale/intero centro urbano.

Tipo di destinazione: residenziale.

Tipologia: abitazioni di tipo economico.

Superficie di riferimento: lorda.

Stato conservativo: ottimo.

Valore di mercato minimo (€/mq): € 1.400,00/mq.

Valore di mercato massimo (€/mq): € 1.750,00/mq.

### **Accessori**

Nessun vano accessorio rilevato.

### **Impianto elettrico:**

Esiste l'impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento non conosciuta.

Impianto a norma.

Non esiste la Dichiarazione di Conformità L. 46/90 e successive.

Note: la situazione riscontrata in fase di sopralluogo può essere considerata come rispondente alla normativa vigente solo per via della presenza dell'interruttore magnetotermico differenziale (il cosiddetto "salva-vita"), poiché - nella realtà - non vi è alcuna certezza riguardo all'impianto stesso: né per le sue modalità d'esecuzione, né per i materiali utilizzati.

### **Riscaldamento:**

Esiste l'impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo, con caldaia a gas metano.

Stato impianto: non funzionante perché disattivata la fornitura di gas.

Potenza nominale: 24 kW.

Epoca di realizzazione/adeguamento: non conosciuta.

Non esiste la Dichiarazione di Conformità.

### **Condizionamento e climatizzazione:**

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

### **Impianto antincendio:**

Non esiste impianto antincendio.

### **Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

### **Scarichi:**

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

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 correlate), 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..

## 8.2 Fonti di informazione:

- **Catasto di Pessano con Bornago - Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) - Listino 1° semestre 2016;**
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: **OSMI Borsa Immobiliare di Milano – Listino 1° semestre 2016.**

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo economico [A3] con annessa cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale.

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio.

Zona: Pessano con Bornago - centro.

Tipologia: appartamenti ristrutturati, d'epoca.

Periodo: 1 – 2016.

Valore di mercato minimo (€/mq): € 1.400,00/mq.

Valore di mercato massimo (€/mq): € 1.900,00/mq.

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

Periodo: 1 – 2016.

Zona: Pessano con Bornago, centrale/intero centro urbano.

Tipologia: abitazioni di tipo economico.

Valore di mercato minimo (€/mq): € 1.400,00/mq.

Valore di mercato massimo(€/mq): € 1.750,00/mq.

Superficie di riferimento: lorda.

Tipo di destinazione: residenziale.

Stato conservativo: ottimo.

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

- OSMI Borsa Immobiliare = € 1.650,00 al mq.;
- Agenzia delle Entrate = € 1.575,00 al mq.

Media ponderale tra i suddetti valori = € (1.650,00 + 1.575,00) / 2 = € 1.612,50 al mq.,

**che si arrotonda ad € 1.600,00 al mq.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	Mq. 96,25	€ 1.600,00	€ 154.000,00
Sottotetto non abitabile	Mq. 5,74	€ 1.600,00	€ 9.184,00
Maggiorazione per parti comuni	Mq. 5,10	€ 1.600,00	€ 8.160,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 171.344,00
Valore corpo	€ 171.344,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 171.344,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 171.344,00



**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	Mq. 107,09	€ 171.344,00	€ 171.344,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min.5%)	€ 8.567,20
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:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (non esiste condominio):	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.250,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'unità abitativa pignorata non è divisibile.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 159.526,80</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 119.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 159.000,00</b>

**ALLEGATI**

1. elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni.
2. descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze.
3. documentazione fotografica.
4. allegati riferiti all'identificazione dei beni, ovvero:
  - 4.1 atto di pignoramento e nota di trascrizione;
  - 4.2 documentazione ipotecaria;
  - 4.3 documentazione catastale;
  - 4.4 titolo di provenienza.
5. rilievo dello stato di fatto e calcolo della superficie commerciale.
6. allegati riferiti alla regolarità edilizia ed urbanistica.
7. comunicazioni varie.
8. Decreto Regionale n. 6480 del 30.07.2015 (stralcio) relativo all'A.P.E.

Data generazione:  
02-11-2016

L'Esperto alla stima  
**Angelo Valentino Molaschi**

