



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 1198/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORI:



GIUDICE:

**DOTT. GIACOMO PURICELLI**

CUSTODE:

**AVV. MARIO SANTOPIETRO**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/10/2018

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 1198/2014

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a SAN DONATO MILANESE Via Giuseppe Di Vittorio 18/C, della superficie commerciale di **60,41** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]);
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento pignorato è un **bilocale** sito al piano primo di un fabbricato condominiale dotato di ascensore, composto da disimpegno, soggiorno, cucina, camera, bagno ed un balcone asservito al soggiorno, che affaccia sulla Via Di Vittorio. Unica esposizione (verso strada). L'impiantistica si presenta datata. Lo stato di conservazione generale è accettabile, anche se in alcuni ambiti risulta carente di manutenzione perlomeno ordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (secondo fuori terra), scala C ed ha un'altezza interna di m. 2,89.

Identificazione catastale:

- foglio 27, particella 87, sub. 58 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 56 mq, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Di Vittorio n. 18 - Scala C, piano: 1-S1, intestato a [REDACTED];  
derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- coerenze:  
per l'appartamento: a Nord-Est Via Di Vittorio; a Sud-Est appartamento proprietà di terzi; a Sud-Ovest appartamento proprietà di terzi, enti comuni ed appartamento proprietà di terzi; a Nord-Ovest appartamento proprietà di terzi.  
Per la cantina: a Nord-Est corridoio comune; a Sud-Est cantina proprietà di terzi; a Sud-Ovest corridoio comune; a Nord-Ovest cantina proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, di cui 9 fuori terra ed 1 piano seminterrato.  
Immobile costruito nel 1964.

**A.1** cantina, sviluppa una superficie commerciale di **1,55** mq., identificata con il numero 91. Composta da unico vano di circa 5,40 mq. netti (6,20 mq. lordi) di superficie. Al suo interno è stata rilevata la presenza di una tubazione appartenente ad impianti comuni (acqua), che denota una perdita attiva, evidenziata dal bagnamento alla sua base.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>60,41 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>1,55 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€ 86.339,10</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 78.400,00</b>         |
| Data della valutazione:  | <b>02/10/2018</b>          |

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

Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario in data 02/07/2018, si è potuto verificare che l'unità pignorata risulta abitata [REDACTED]

[REDACTED] Si rimanda alla relazione dell'Avv. Santopietro per ulteriori e maggiori dettagli.

L'indagine esperita presso l'Agenzia delle Entrate non ha evidenziato contratti validi ed attivi in relazione al lotto in oggetto (**Allegato "H"**).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Previamente, si ritiene doveroso precisare che l'ipoteca a carico della precedente proprietà dell'immobile pignorato, iscritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 20/05/2003 ai nn. 77445/14684, non risulta tutt'ora cancellata.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

**ipoteca volontaria** attiva, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, stipulata il 04/04/2006 a firma del Notaio Orazio De Giovanni di Lodi ai nn. 236567/11576 di repertorio, iscritta il 06/04/2006 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 53228/12043, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. e contro [REDACTED].

Importo ipoteca: € 345.600,00.

Importo capitale: € 172.800,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

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

**pignoramento**, derivante da atto di precetto, datato 15/03/2014 a firma del Tribunale di Milano ai nn. 17132/2013 di repertorio, trascritto il 12/05/2014 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 40912/28624, a favore di CONDOMINIO BETTINA VIA DI VITTORIO 18/C SAN DONATO MILANESE e contro [REDACTED], gravante sull'intera quota di proprietà del bene in esame.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|   |            |
|---|------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:  | € 1.802,73 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:                   | € 0,00     |
| Spese condominiali scadute ed insolite calcolate per il biennio anteriore alla vendita: | € 3.605,46 |
| Millesimi condominiali:   | 9,13       |

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

Ulteriori avvertenze:

sulla base delle informazioni ricevute dall'Amministrazione condominiale pro tempore (visionabili nell'**Allegato "G"**), si precisa quanto segue:

- alla data del 30/08/2018, a carico della proprietà esecutata risulta un debito complessivo nei confronti del condominio pari ad € 6.284,00 (a cui vanno aggiunte le spese legali);
- l'ammontare complessivo del credito condominiale nei confronti di tutte le proprietà morose ammonta ad € 139.335,57 (saldo 2017);
- recentemente non sono state realizzate opere di manutenzione straordinaria. A breve/medio termine è da prevedersi l'installazione di nuovi cancelli ed il rifacimento degli androni.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

██  
██████████ in forza di atto di compravendita (dal 04/04/2006), con atto stipulato il 04/04/2006 a firma del Notaio Orazio De Giovanni di Lodi ai nn. 236566/11575 di repertorio, trascritto il 06/04/2006 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 53227/26825.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██, per la quota di 1/1, in forza di titoli antecedenti al ventennio (fino al 12/12/2001).

Si precisa che la proprietà è riferita a più fabbricati. L'unità immobiliare pignorata in esame è parte di uno di questi.

██  
██), con atto stipulato il 12/12/2001 a firma del Notaio Giuseppe Garbagnati di Rho al n. 152127 di repertorio, trascritto il 27/12/2001 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 146234/90635.

Si precisa che l'atto in oggetto è riferito a più fabbricati. L'unità immobiliare pignorata in esame è parte di uno di questi.

██  
██████████ con atto stipulato il 12/05/2003 a firma del Notaio Enrico Tommasi di Nova Milanese ai nn. 15661/8670 di repertorio, trascritto il 20/05/2003 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 77444/48429.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa quanto segue:

- copia in stralcio della documentazione concessoria relativa agli atti di fabbrica ed agibilità è acclusa come **Allegato "F"**;

- porzioni dell'edificio condominiale in cui è sita l'unità pignorata in esame sono state oggetto della Concessione in Sanatoria rilasciata il 03/05/1990 con il n. 6026 di protocollo. Trattandosi di parti di proprietà terza con nessuna attinenza con l'immobile di nostro interesse, si è ritenuto inutile produrne copia in allegato alla presente relazione.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla osta per opere edilizie N. **504**, intestato ad Immobiliare Alessandra Bettina, per lavori di costruzione di una casa uso civile abitazione, rilasciato il 16/04/1962 con il n. 504 di protocollo.

Nulla osta per opere edilizie N. **504 - Rinnovo**, intestato ad Immobiliare Alessandra Bettina, per lavori di costruzione di una casa uso civile abitazione, rilasciato il 18/11/1964 con il n. 504 di protocollo. **Agibilità** del 12/12/1966 con il n. 504 di protocollo.  
L'Agibilità è a partire dal 24/06/1966.

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **402/1986**, intestata ad Immobiliare Alessandra Bettina, rilasciata il 03/05/1990 con il n. 6026 di protocollo, per lavori di realizzazione di boxes ed opere attinenti al ristorante al piano terra/rialzato.

Si ribadisce che la Sanatoria in oggetto non ha alcuna connessione con l'unità pignorata.

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio, in forza di delibera n. 22 del 23/07/2015 (Variante puntuale), vigente dal 21/10/2015.

L'immobile ricade in zona TUC - r1.

Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 21, 22, 23.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza della porta della cucina (normativa di riferimento: Regolamento Edilizio).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: fornitura e posa in opera della porta mancante.

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

Costi di regolarizzazione:

- costo di fornitura e posa dell'infisso: € 400,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi, presumibilmente.

La mancanza della porta della cucina impedisce di considerarla disimpegnata dal bagno. La necessità di tale disimpegno è prevista nel Regolamento Locale di Igiene della Regione Lombardia, al Cap. 4 del Titolo III°, Art. 3.4.71 (vedere quanto accluso in stralcio nell'**Allegato "I"**).

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



SERVIZI

|                        |                         |  |
|------------------------|-------------------------|--|
| asilo nido             | nella media             |  |
| centro commerciale     | buono                   |  |
| centro sportivo        | nella media             |  |
| farmacie               | al di sopra della media |  |
| negozi al dettaglio    | nella media             |  |
| ospedale               | buono                   |  |
| polizia                | nella media             |  |
| scuola elementare      | al di sopra della media |  |
| scuola media inferiore | nella media             |  |
| scuola media superiore | al di sopra della media |  |
| spazi verde            | nella media             |  |
| supermercato           | nella media             |  |
| università             | buono                   |  |
| vigili del fuoco       | nella media             |  |

COLLEGAMENTI

|               |                         |  |
|---------------|-------------------------|--|
| aeroporto     | buono                   |  |
| autobus       | nella media             |  |
| autostrada    | buono                   |  |
| ferrovia      | al di sopra della media |  |
| metropolitana | nella media             |  |
| tangenziale   | buono                   |  |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |                         |  |
|---------------------------------|-------------------------|--|
| livello di piano:               | nella media             |  |
| esposizione:                    | al di sotto della media |  |
| luminosità:                     | nella media             |  |
| panoramicità:                   | al di sotto 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>infissi esterni</i> : ante singole e doppie a battente, realizzati in legno. Infissi dotati di vetro singolo. La finestra del bagno presenta un evidente deterioramento nel traverso inferiore.  | al di sotto della media |  |
| <i>infissi interni</i> : ante a battente realizzati in legno e vetro. Manca la porta della cucina.  | nella media             |  |
| <i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in materiale non conosciuto. L'Amministrazione condominiale pro tempore non ha comunicato la presenza di eventuali problematiche al riguardo.   | nella media             |  |
| <i>pareti esterne</i> : costruite in doppio tavolato a cassa vuota, con coibentazione in materiale non conosciuto, il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato e mattone paramano  | nella media             |  |
| <i>pavimentazione interna</i> : realizzata in marmette in graniglia ovunque, tranne bagno e cucina, laddove sono in piastrelle di ceramica  | nella media             |  |
| <i>plafoni</i> : intonacati. Rilevata una traccia di umidità (probabilmente pregressa) nel bagno, con spellicolamento del film pittorico.   | nella media             |  |
| <i>portone di ingresso</i> : ante a battente, realizzato in alluminio e vetro   | al di sotto della media |  |
| <i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in PVC  | nella media             |  |
| <i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco tinteggiato e mattone paramano   | nella media             |  |
| <i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e cucina (parete attrezzata); realizzato in piastrelle di ceramica   | nella media             |  |
| <i>scale</i> : interna, con rivestimento in marmo   | nella media             |  |
| Degli Impianti:   |                         |  |
| <i>antenna collettiva</i> : rettilinea; conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale ha confermato la rispondenza alla normativa vigente dell'impianto ( <b>Allegato "G"</b> ).   | nella media             |  |
| <i>antincendio</i> : tipologia non specificata; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è discreta verso strada; conformità: non rilevabile. L'Amministrazione condominiale ha solo confermato la presenza di un impianto antincendio, senza fornire altra notizia al riguardo. |                         |  |
| <i>ascensore</i> : a corda, presumibilmente; conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale ha confermato la rispondenza alla normativa vigente dell'impianto ( <b>Allegato "G"</b> ).  | nella media             |  |
| <i>citofonico</i> : tipologia: audio; conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale ha confermato la rispondenza alla normativa vigente dell'impianto ( <b>Allegato "G"</b> ).   | nella media             |  |
| <i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V-380V;  | nella media             |  |

conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale ha confermato la rispondenza alla normativa vigente dell'impianto (**Allegato "G"**).

*elettrico (unità pignorata):* sottotraccia, la tensione è di 220V; conformità: non rilevabile. La proprietà eseguita non è stata in grado di mostrare la Dichiarazione di Conformità.

nella media 

*fognatura:* tipologia: separata; la rete di smaltimento è realizzata in materiale non indagato con recapito in collettore o fognatura comunale; conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale ha confermato la rispondenza alla normativa vigente dell'impianto (**Allegato "G"**).

nella media 

*gas:* con tubazioni a vista e alimentazione a metano; conformità: non rilevabile. La proprietà eseguita non è stata in grado di mostrare la Dichiarazione di Conformità. L'esame visivo non ha rilevato particolari criticità. Rilevata la presenza della presa d'aerazione in continuo nella cucina.

nella media 

*idrico:* sottotraccia; la rete di distribuzione è realizzata in materiale non indagato; conformità: non rilevabile. La proprietà non è stata in grado di mostrare la Dichiarazione di Conformità. Cucina con lavello, lavatrice e boiler a gas per la produzione di acqua calda sanitaria; bagno con lavabo, tazza wc, bidet e vasca. Tutti i sanitari sono completi di rubinetteria e funzionanti.

nella media 

*telefonico:* sottotraccia (utilizzato solo per internet); conformità: non rilevabile. La proprietà eseguita non è stata in grado di mostrare la Dichiarazione di Conformità.

nella media 

*termico:* impianto centralizzato, con alimentazione in metano; diffusori: termosifoni; conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale ha confermato la rispondenza alla normativa vigente dell'impianto (**Allegato "G"**).

nella media 

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armato. L'esame visivo ha rilevato la presenza di aloni da umidità agli intradossi. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è desunto dal semplice esame visivo.

nella media 

*fondazioni:* non indagate, costruite in cemento armato, probabilmente



*solai:* in laterocemento. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è desunto dal semplice esame visivo.

nella media 

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

nella media 

*travi:* costruite in cemento armato. Trattandosi di

nella media 

opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è desunto dal semplice esame visivo.

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. 55,25   | 100%   | Mq. 55,25        |
| Art. 31 comma a) - Balcone  | Mq. 4,56    | 50%    | Mq. 2,28         |
| Art. 34 -<br>Maggiorazione percentuale sulle parti comuni dell'edificio (5% di mq. 57,53) | Mq. 57,53   | 5%     | Mq. 2,88         |
| <b>Totale</b>   |             |        | <b>Mq. 60,41</b> |

**ACCESSORI:**

**cantina**, sviluppa una superficie commerciale di **1,55** mq., identificata con il numero 91. Composta da unico vano di circa 5,40 mq. netti (6,20 mq. lordi) di superficie. Al suo interno è stata rilevata la presenza di una tubazione appartenente ad impianti comuni (acqua), che denota una perdita attiva, evidenziata dal bagnamento alla sua base.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criteri estimativi TEMA S.C.p.A. (Camera di Commercio di Milano)

Destinazione d'uso: residenziale.

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio.

Zona: San Donato Milanese - periferia.

Tipologia: appartamenti vecchi o da ristrutturare (impianti obsoleti).

Periodo: 2 – 2017.

Valore di mercato minimo (€/mq): € 1.250,00/mq.

Valore di mercato massimo (€/mq): € 1.550,00/mq.

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

Periodo: 2 – 2017.

Zona: San Donato Milanese periferica/periferia, Poasco.

Tipologia: abitazioni di tipo economico.

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

Valore di mercato massimo (€/mq): € 1.600,00/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 medi tra quelli forniti da:

TEMA S.C.p.A. = € 1.400,00 al mq.

Agenzia delle Entrate = € 1.375,00 al mq.

Media ponderale tra i suddetti valori = € (1.400,00 + 1.375,00) / 2 = € 1.387,50 al mq., che si arrotonda in **€ 1.400,00 al mq.**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |           |   |            |   |                    |
|-------------------------------|-----------|---|------------|---|--------------------|
| Valore superficie principale: | Mq. 60,41 | x | € 1.400,00 | = | <b>€ 84.569,10</b> |
| Valore superficie accessori:  | Mq. 1,55  | x | € 1.400,00 | = | <b>€ 2.170,00</b>  |
|                               |           |   |            |   | <b>€ 86.739,10</b> |

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 86.739,10**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 86.739,10**

## 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 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..

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 TEMA S.C.p.A. (Camera di Commercio di Milano), nel quale essa viene così determinata in relazione agli USI CONSUETUDINI DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO per gli appartamenti in condominio, anno 2010 (sito [www.usilombardia.it](http://www.usilombardia.it)):

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: i locali comuni condominiali (portineria, sala riunioni, sala giochi), qualora vi siano, vengono calcolati (parametrati) nella proporzionale quota millesimale. Altre parti comuni (androni, scale, cortili etc.), negli stabili in condominio vengono generalmente valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 4-5%.

Le fonti di informazione consultate sono:

- Catasto di Milano - Agenzia delle Entrate - Listino 2° semestre 2017;
- osservatori del mercato immobiliare: TEMA S.C.p.A. (Camera di Commercio di Milano) – Listino 2° 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. 60,41   | Mq. 1,55        | € 86.739,10        | € 86.739,10        |
|    |              |             |                 | <b>€ 86.739,10</b> | <b>€ 86.739,10</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 86.339,10**

#### 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: **€ 4.316,95**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 3.605,46**

Riduzione per arrotondamento: **€ 16,68**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 78.400,00**

## 10. ALLEGATI

- A. elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni.
- B. descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.
- C. documentazione fotografica.
- D. allegati riferiti all'identificazione del bene, ovvero:
  - D.1 atto di pignoramento e nota di trascrizione;
  - D.2 documentazione ipotecaria;
  - D.3 documentazione catastale;
  - D.4 titolo di provenienza.
- E. rilievo dello stato di fatto e calcolo della superficie commerciale.
- F. allegati riferiti alla regolarità edilizia ed urbanistica.
- G. situazione debitoria nei confronti del condominio, nonché informazioni generali su quest'ultimo.
- H. comunicazioni con l'Agenzia delle Entrate.
- I. stralcio del Regolamento Locale d'Igiene della Regione Lombardia relativo al disimpegno del locale igienico.

data 02/10/2018

il tecnico incaricato  
DOTT. ARCH. RICCARDO INNOCENTE

NNCRCR57H23F205Q/120510000  
0850704.Y4Xrg0o61UmTpgRBRhj  
OITOHxio=

Firmato digitalmente da  
NNCRCR57H23F205Q/1205100000850704.Y4Xrg0o61UmTpgRBRhjOITOHxio=  
ND: c=IT, o=Non Dichiarato,  
cn=NNCRCR57H23F205Q/1205100000850704.Y4Xrg0o61UmTpgRBRhjOITOHxio  
=, email=innocente.arch@libero.it, dnQualifier=2016148002A2118,  
serialNumber=NNCRCR57H23F205Q, sn=INNOCENTE, givenName=RICCARDO  
Data: 2018.10.02 12:40:37 +02'00'