



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 2678/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.  
quale mandataria di UNICREDIT S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

**DOTT.SSA SIMONA CATERBI**

CUSTODE:

**AVV. PANCRAZIO TIMPANO**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/04/2018

creata con Tribù Office 6

 **ISTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**DOTT. ARCH. RICCARDO INNOCENTE**

CF:NNCR57H23F205Q  
con studio in MILANO (MI) VIA VOCHIERI, 15  
telefono: 026460877  
email: [innocente.arch@libero.it](mailto:innocente.arch@libero.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2678/2015

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a SAN DONATO MILANO<sup>FSF</sup> Via Ticino 3, della superficie commerciale di 34,22 mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

L'appartamento pignorato è un monolocale termoautonomo sito al piano rialzato del corpo interno condominiale, composto da disimpegno, camera/soggiorno, cucina e bagno. Unica esposizione (sulla Via Arno, una traversa della Via Ticino). L'impiantistica si presenta datata. Lo stato di conservazione generale è piuttosto scadente (rilevata la presenza di umidità e muffe nel bagno e nella cucina).

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato (T per il Catasto), ha un'altezza interna di m. 2,99 (m. 2,89 in bagno). Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 62 sub. 501 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 34 mq., rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Via Ticino n. 3, piano: T-S1, intestato a ( ) per la quota di 1/1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Coerenze: per l'appartamento: a Nord Via Arno; ad Est appartamento proprietà di terzi; a Sud enti comuni; ad Ovest enti comuni ed appartamento proprietà di terzi.  
Per la cantina: a Nord cantina proprietà di terzi; ad Est cantina proprietà di terzi, corridoio comune, cantina proprietà di terzi; a Sud cantina proprietà di terzi; ad Ovest mappale n. 58 proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1953, sopraelevato e ristrutturato nel 1957.

**A.1** cantina, composto da unico vano di circa 7 mq. di superficie, sviluppa una superficie commerciale di 2,10 mq.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34,22 m
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,10 m
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 46.201,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 42.700,00
Data della valutazione:	07/04/2018

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da parenti dell'esecutato senza alcun titolo. Gli attuali occupanti dell'alloggio pignorato sono la ( )

( ) (fratelli) ( )  
Per maggiori dettagli, si rimanda alla relazione del Custode Giudiziario Avv. Pancrazio Timpano.

## 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 volontaria** attiva, derivante da concessione a garanzia di mutuo, stipulata il 07/06/2007 a firma del Notaio Cesare Chiodi Daelli di Milano ai nn. 99077/23455 di repertorio, iscritta il 25/06/2007 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 97709/26216, a favore di Unicredit Banca S.p.A. (oggi Unicredit S.p.A.) e contro [redacted]

Importo ipoteca: € 202.500,00.

Importo capitale: € 135.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

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

**pignoramento**, derivante da atto di precetto, datato 30/10/2015 al n. 48236 di repertorio, trascritto il 24/11/2015 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 116973/75966, a favore di Condominio Ticino 3 - San Donato Milanese e contro [redacted]

Il pignoramento in oggetto è afferente alla procedura esecutiva di cui alla R.G.E. n. 2771/2015 promossa dal succitato Condominio, riunita alla presente procedura esecutiva in data 20/09/2016. Copia dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione è visionabile nell'**Allegato "D.5"**.

**Pignoramento**, derivante da atto di precetto, datato 27/10/2015 al n. 47346 di repertorio, trascritto il 23/12/2015 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 130000/84358, a favore di Unicredit S.p.A. e contro [redacted]

#### 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:	€ 590,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.180,00
Millesimi condominiali:	17,017

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessun vincolo e/o dotazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/06/2007), con atto stipulato il 07/06/2007 a firma del Notaio Cesare Chiodi Daelli di Milano ai nn. 99076/23454 di repertorio, trascritto il 25/06/2007 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 97708/51134.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di titoli anteriori al ventennio (fino al 19/03/2001).

[redacted] la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/03/2001, fino al 07/06/2007), con atto stipulato il 19/03/2001 a firma del Notaio Francesco Lacchi di San Giuliano Milanese al n. 42830 di repertorio, trascritto il 29/03/2001 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 29364/20026.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa quanto segue:

- copia in stralcio degli Atti di Fabbrica dell'edificio, di cui alle sotto indicate pratiche edilizie nn. 18 e 145, viene acclusa alla presente relazione come **Allegato "F.1"**;
- Copia in stralcio della Concessione in Sanatoria relativa a parti comuni condominiali, n. 1534/1987, viene acclusa alla presente relazione come **Allegato "F.2"**.
- Copia in stralcio dell'Autorizzazione a Sanatoria relativa all'unità pignorata, n. 796, viene acclusa alla presente relazione come **Allegato "F.3"**.

Inoltre, si precisa che in ordine ai due Condoni sopraccitati non è stata reperita documentazione attinente all'Agibilità.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 18, intestata a Sig. [redacted] per lavori di costruzione di una casa popolare, rilasciata il 03/05/1953, agibilità del 23/10/1954

Nulla Osta N. 145, intestata a Sig. [redacted] per lavori di soprizzo dell'edificio di cui al Nulla Osta del 1953, rilasciata il 23/04/1957, agibilità del 29/12/1957

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1534/1987, intestata al Condominio di Via Ticino n. 3 (per lavori relativi al piano cantinato, all'eliminazione del vano scala con accesso dalla Via Mincio ed all'eliminazione dell'accesso da Via Arno, variazioni dei prospetti), presentata il 31/03/1987 con il n. 5928 di protocollo, rilasciata il 10/01/1990 con il n. 5928 di protocollo.

Autorizzazione Edilizia a Sanatoria N. 796, intestata a [redacted] per lavori di variazione planimetrico-distributiva dell'immobile al piano terreno e di cantina al piano interrato, variazione di aperture sui fronti, presentata il 30/05/1986 con il n. 10113 di protocollo, rilasciata il 25/05/1995 con il n. 796 di protocollo.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 47 del 30/10/2011.  
L'immobile ricade in zona TUC - r1 (residenziale saturo).  
Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 21, 22, 23.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- differenza nella posizione dei tavolati interni nella zona disimpegno/cucina/bagno, con leggera diminuzione della superficie della cucina, a favore di un incremento di quelle del bagno e del disimpegno;
- mancanza della porta della cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- redazione di pratica edilizia a sanatoria per opere interne;
- fornitura e posa in opera di porta.

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;
- fornitura e posa in opera di nuova porta della cucina, compreso il telaio: € 400,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi, presumibilmente.

Si precisa che la mancanza della porta nella cucina, di fatto, impedisce il rispetto della norma prevista dal Regolamento Locale di Igiene della Regione Lombardia, al Cap. 4 del Titolo III°, Art. 3.4.71 (vedere quanto accluso in stralcio nell'**Allegato "H"**) in materia di disimpegno tra cucina e bagno.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione dei tavolati interni nella zona disimpegno/cucina/bagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- rettifica ed aggiornamento della planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- costi professionali per rettifica della planimetria: € 750,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi, presumibilmente.

Per completezza d'informazione, si ritiene di dover precisare che - probabilmente per una problematica legata alla voltura - nella visura storica acclusa alla presente relazione nell'**Allegato "D.3"**, nella cronologia attinente alla situazione degli intestati non compare il nominativo dei comproprietari Conti Quintino e Cosci Antonietta Luisa che hanno preceduto De Palma Giuseppe.

### 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: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica: impianto del gas e termico.

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza delle Dichiarazioni di Conformità, probabile carenza di manutenzione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifiche e revisioni, eventuale adeguamento.

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: non quantificabili.

Rilevata la presenza della presa di aerazione in continuo nella cucina, tuttavia si reputa consigliabile una verifica dimensionale della stessa, atteso che nel locale sono presenti due apparecchiature funzionanti a metano (piano cottura e caldaia murale).

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica: impianto elettrico.

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza della Dichiarazione di Conformità, obsolescenza, mancanza di manutenzione, presenza di cavi liberi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica e revisione, eventuale adeguamento.

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

Si ricorda che l'impianto elettrico può essere considerato rispondente ai minimi previsti dalla normativa vigente per via della presenza dell'interruttore magnetotermico differenziale (il cosiddetto "salvavita"), anche se - nella realtà - non vi è alcuna garanzia riguardo all'impianto stesso: né per le sue modalità d'esecuzione, né per i materiali utilizzati.



**appartamento** a SAN DONATO MILANESE Via Ticino 3, della superficie commerciale di **34,22** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'appartamento pignorato è un monolocale termoautonomo sito al piano rialzato del corpo interno condominiale, composto da disimpegno, camera/soggiorno, cucina e bagno. Unica esposizione (sulla Via Arno, una traversa della Via Ticino). L'impiantistica si presenta datata. Lo stato di conservazione generale è piuttosto scadente (rilevata la presenza di umidità e muffe nel bagno e nella cucina).

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato (T per il Catasto), ha un'altezza interna di m. 2,99 (m. 2,89 in bagno). Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 62 sub. 501 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 34 mq. rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Via Ticino n. 3, piano: T-S1, intestato a [redacted] per la quota di 1/1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- coerenze: per l'appartamento: a Nord Via Arno; ad Est appartamento proprietà di terzi; a Sud enti comuni; ad Ovest enti comuni ed appartamento proprietà di terzi.  
Per la cantina: a Nord cantina proprietà di terzi; ad Est cantina proprietà di terzi, corridoio comune, cantina proprietà di terzi; a Sud cantina proprietà di terzi; ad Ovest mappale n. 58 proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1953, sopraelevato e ristrutturato nel 1957.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (il più importante centro limitrofo è Milano).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Abbazia di Chiaravalle, a pochi chilometri di distanza.

SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

aeroporto	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della 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:	al di sotto della 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:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno e vetro singolo

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

*infissi interni:* anta singola battente realizzati in legno tamburato naturale. Porta d'ingresso all'alloggio del tipo di sicurezza. Rilevata la mancanza della porta della cucina.

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

*pareti esterne:* costruite in laterizio con coibentazione in non conosciuta, il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio tinteggiato

nella media ★★★★★★★★★★

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di materiale ceramico ovunque

nella media ★★★★★★★★★★

*plafoni:* realizzati in intonaco tinteggiato

nella media ★★★★★★★★★★

*portone di ingresso:* doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro

nella media ★★★★★★★★★★

*protezioni infissi esterni:* tapparelle. Nonostante l'alloggio sia ubicato al piano rialzato e prospettante direttamente sulla via, si rileva l'assenza di inferriate anti-intrusione.

nella media ★★★★★★★★★★

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco cementizio tinteggiato

nella media ★★★★★★★★★★

*rivestimento interno:* posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di materiale ceramico

nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

*antenna collettiva:* rettilinea conformità: non rilevabile. Come unica indicazione, l'Amministrazione condominiale pro tempore ha affermato che *gli impianti sono in "regola" ma privi di certificazione, quindi non considerabili a norma (Allegato "G")*.

nella media ★★★★★★★★★★

*antincendio:* impianto non presente nel condominio.

★★★★★★★★★★

*ascensore:* impianto non presente nel fabbricato in cui è sita l'unità pignorata.

★★★★★★★★★★

*citofonico:* audio conformità: non rilevabile. Come unica indicazione, l'Amministrazione condominiale pro tempore ha affermato che *gli impianti sono in "regola" ma privi di certificazione, quindi non considerabili a norma (Allegato "G")*.

nella media ★★★★★★★★★★

*elettrico (condominiale):* sottotraccia, la tensione è di 220V. conformità: non rilevabile. Come unica indicazione, l'Amministrazione condominiale pro tempore ha affermato che *gli impianti sono in "regola" ma privi di certificazione, quindi non considerabili a norma (Allegato "G")*.

nella media ★★★★★★★★★★

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V. conformità: non rilevabile. La proprietà e gli attuali occupanti non hanno mostrato la Dichiarazione di Conformità. Rilevata la presenza dell'interruttore magnetotermico salvavita.

al di sotto della media ★★★★★★★★★★



Impianto che necessita di verifica.

*fognatura*: non è stata fornita alcuna informazione, al riguardo la reti di smaltimento è realizzata in materiale non conosciuto con recapito in collettore o fognatura comunale conformità: non rilevabile. Come unica indicazione, l'Amministrazione condominiale pro tempore ha affermato che *gli impianti sono in "regola" ma privi di certificazione, quindi non considerabili a norma (Allegato "G")*.

nella media 

*gas*: con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. La proprietà e gli attuali occupanti non hanno mostrato la Dichiarazione di Conformità. Rilevata la presenza della presa di aerazione in continuo, anche se risulta coperta dal termosifone. Impianto che necessita di verifica.

nella media 

*idrico*: sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in materiale non indagato conformità: non rilevabile. La proprietà e gli attuali occupanti non hanno mostrato la Dichiarazione di Conformità. Cucina con lavello; bagno con lavabo, tazza wc, bidet, vasca ed attacco per lavatrice. Tutti i sanitari sono completi di rubinetteria e funzionanti. L'acqua calda sanitaria viene prodotta dalla caldaia murale a gas ubicata in cucina.

il di sotto della media 

*telefonico*: impianto non presente nell'unità pignorata.



*termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni conformità: non rilevabile. La proprietà e gli attuali occupanti non hanno mostrato la Dichiarazione di Conformità. Impianto che necessita di verifica.

nella media 

Delle Strutture:

*fondazioni*: non conosciuta costruite in non conosciuto



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

nella media 

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

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. 33,65	100%	Mq. 33,65
Art. 34 - Maggiorazione percentuale sulle parti comuni dell'edificio (1,7017% di mq. 33,65)	Mq. 33,65	1,7017%	Mq. 0,57
<b>Totale</b>			<b>Mq. 34,22</b>

#### ACCESSORI:

**cantina**, composto da unico vano di circa 7 mq. di superficie, sviluppa una superficie commerciale di 2,10 mq.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Periodo: 2 - 2017.

Zona: San Donato Milanese periferia.

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 sopra indicati:

= € (1.150,00 + 1.600,00) / 2 = (arrotond.) € **1.400,00 al mq.**

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	Mq. 34,22	x	€ 1.400,00	=	€ 47.911,67
Valore superficie accessori:	Mq. 2,10	x	€ 1.400,00	=	€ 2.940,00
					<b>€ 50.851,67</b>

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.851,67**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.851,67**

## 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 simili 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 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%.

Le fonti di informazione consultate sono:

Catasto di San Donato Milanese - Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) - 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. 34,22	Mq. 2,10	€ 50.851,67	€ 50.851,67
				<b>€ 50.851,67</b>	<b>€ 50.851,67</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: € 46.201,67

#### 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: € 2.310,08  
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: € 1.180,00  
Riduzione per arrotondamento: € 11,59  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 42.700,00

#### 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;
  - D.5 R.G.E. n. 2771/2015 – copie dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione.
- E. rilievo dello stato di fatto e calcolo della superficie commerciale.
- F. allegati riferiti alla regolarità edilizia ed urbanistica, ovvero:
  - F.1 stralcio degli Atti di Fabbrica di cui ai Nulla Osta del 1953 e 1957;
  - F.2 stralcio della Concessione in Sanatoria n. 1534/87;
  - F.3 stralcio dell'Autorizzazione a Sanatoria n. 796/95.
- G. situazione debitoria nei confronti del condominio, nonché informazioni generali su quest'ultimo.
- H. stralcio del Regolamento Locale di Igiene della Regione Lombardia in materia di disimpegno tra cucina e bagno.

data 07/04/2018

il tecnico incaricato  
DOTT. ARCH. RICCARDO INNOCENTE