



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 1431/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
DOBANK S.P.A. quale mandataria di UNICREDIT S.P.A.

DEBITORE:

GIUDICE:  
DOTT.SSA MARIA GABRIELLA MENNUNI

CUSTODE:  
AVV. MARCO TAMANINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/11/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**DOTT. ARCH. RICCARDO INNOCENTE**

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



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1431/2016

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a PIOLTELLO Piazza Giuseppe Garibaldi 14, frazione Limito - Seggiano, della superficie commerciale di **49,47** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (PIOLTELLO, ...). L'appartamento pignorato è un bilocale termoautonomo sito al quarto piano (senza ascensore), composto da disimpegno/ingresso, soggiorno, camera, cucinotto, bagno ed un balcone a servizio del soggiorno, con affaccio sulla Piazza Garibaldi. Unica esposizione. Le condizioni di conservazione sono scadenti, anche perché risulta privo di riscaldamento da tempo (quest'ultima è un'informazione fornita dall'attuale occupante).

All'appartamento è legato un vano accessorio pertinenziale, nella fattispecie una porzione di solaio sottotetto ad uso esclusivo ubicata al piano sesto, che non consente la permanenza continuativa di persone e che può essere solo adibita al deposito di cose. Si informa che non è stato possibile individuare con certezza la porzione de quo, poiché l'attuale occupante non è a conoscenza di quale sia la sua posizione e la planimetria catastale non è sufficientemente indicativa.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 206 sub. 19 (catasto fabbricati), scheda I-0355737, categoria A/3, classe 2, consistenza 48 mq., rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Piazza Garibaldi Giuseppe n. 3, piano: 4-6, intestato : ... per la quota di 1/1, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016, protocollo n. MI0487211, VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 195349.1/2016);
- coerenze: dell'appartamento: a Nord enti comuni (vano scala) ed appartamento proprietà di terzi; ad Est appartamento proprietà di terzi; a Sud fabbricato proprietà di terzi (mappale 207); ad Ovest Piazza Garibaldi. Del vano solaio sottotetto: a Nord vano solaio proprietà di terzi; ad Est muro di confine edificio (verso Via Limito); a Sud vano solaio proprietà di terzi; ad Ovest corridoio comune.

**A.1** vano solaio sottotetto non abitabile, sviluppa una superficie commerciale di **1,20** mq. L'attuale occupante dell'unità pignorata non è stata in grado di mostrarne l'ubicazione, quindi la superficie lorda di circa mq. 8,00 è stata ricavata in scala dalla planimetria catastale.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	49,47 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,20 m <sup>2</sup>
1) Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (libero):	€ 46.865,82
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (libero):	€ 43.000,00
-----	
2) Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (occupato con titolo opponibile):	€ 35.149,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (occupato con titolo opponibile):	€ 32.000,00
Data della valutazione:	29/11/2017



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

Alla data del sopralluogo (03/11/2017) l'immobile risulta occupato dalla Sig. \_\_\_\_\_ con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/04/2013, con prima scadenza il 14/04/2017, registrato il 23/04/2013 a Gorgonzola ai nn. 1951 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di Euro 4.200,00 annui, oltre alle spese accessorie.

La Sig.ra \_\_\_\_\_ a ha affermato di occupare l'immobile con suo marito.

L'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate ha evidenziato la presenza di un regolare contratto di locazione (4+4 anni) attinente all'unità pignorata (visionabile nell'Allegato "H"), con decorrenza dal 15/04/2013 al 14/04/2017, che si protrarrà automaticamente per ulteriori 4 anni, con scadenza ultima al 14/04/2021, salvo disdetta da comunicare con raccomandata almeno sei mesi prima della prima scadenza contrattuale. Allo stato, non è dato sapere se sia stata prodotta o meno un'eventuale disdetta nei tempi e nelle modalità sopra indicate, anche perché, durante il sopralluogo, la conduttrice ha informato di occupare l'immobile senza regolare titolo.

**E' possibile, quindi, che ci si trovi in presenza di un titolo opponibile. Per tale ragione, in fase di stima vengono indicati ambedue i valori dell'immobile: da libero e da occupato.**

### 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 fondiario, stipulata il 29/10/2007 a firma del Notaio Riccardo Ivaldi di Milano ai nn. 234275/15146 di repertorio, iscritta il 06/11/2007 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 166048/43758, a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. (ora UNICREDIT S.P.A.) e contro  
Importo ipoteca: € 165.000,00.  
Importo capitale: € 110.000,00.  
Durata ipoteca: 30 anni.

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

**pignoramento**, derivante da atto di precetto, datato 23/05/2016 a firma dell'Avv. Carlo Carta di Milano ai nn. 27775 di repertorio, trascritto il 05/08/2016 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 95443/61166, a favore di UNICREDIT S.P.A. e contro

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue digestione dell'immobile:	€ 532,02
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.064,04
Millesimi condominiali:	38,76

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

Ulteriori avvertenze:

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

- alla data del 21/11/2017, l'ammontare del debito della proprietà esecutata è pari ad Euro 6.871,81 complessivi;
- alla data del 16/11/2017, l'ammontare delle spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi è pari ad Euro 110.662,72;
- opere di manutenzione straordinaria: nulla di recente realizzazione e nulla in previsione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/10/2007), con atto stipulato il 29/10/2007 a firma del Notaio Riccardo Ivaldi di Milano ai nn. 234274/15145 di repertorio, trascritto il 06/11/2007 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 166047/87589.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sigg.rr **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** A per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 24/10/1995 e fino al 22/12/2000), con atto stipulato il 24/10/1995 a firma del Notaio Valerio Chianese di Pioltello ai nn. 59937/10823 di repertorio, trascritto il 02/11/1995 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 92242/56035.

Sig. K. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** er la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/2000 e fino al 29/10/2007), con atto stipulato il 22/12/2000 a firma del Notaio Elena Barbi di Sesto San Giovanni ai nn. 5288/85 di repertorio, trascritto il 02/01/2001 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 280/190.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che la documentazione reperita presso gli Uffici Comunali attinente al fabbricato in cui è sita l'unità pignorata è quanto mai scarsa e concerne:

- la copia in stralcio degli Atti di Fabbrica di cui al Nulla Osta del 1958, che viene acclusa alla presente relazione come **Allegato "F.1"**;
- la copia in stralcio della richiesta di Autorizzazione del 1986 (relativa alla centrale termica), che viene acclusa come **Allegato "F.2"**.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie (**Atti di Fabbrica**), intestata a Soc. "Quartiere Residenziale Limito-Quareli" di Milano, per lavori di costruzione di 4 edifici, rilasciata il 28/12/1958, agibilità del 28/05/1960.



Autorizzazione edilizia N. **100/86**, intestata a Fasanella Vincenzo, Amministratore pro tempore del Condominio Begonia, per lavori di modifica locale centrale termica, presentata il 30/09/1986 con il n. 25916 di protocollo, rilasciata il 07/10/1986.

Il titolo è riferito solamente a locale centrale termica dell'edificio.

Tra gli atti in possesso del Comune di Pioltello, è stato reperito solo il parere favorevole della Commissione Comunale per l'Edilizia, emesso il 07/10/1986, mentre non è stata rilevata la presenza dell'Autorizzazione esplicita.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 23 del 30/03/2011, l'immobile ricade in zona Ambito Residenziale Consolidato Intensivo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.24.1.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Regolamento Edilizio)

L'immobile risulta **conforme**.

Si ricorda che la scarsità ed incompletezza della documentazione concessoria reperita presso gli Uffici Comunali, pur consentendo un giudizio formalmente positivo sulla regolarità dell'edificio, non fornisce completa certezza su quello relativo all'unità pignorata, che si ritiene conforme solo per la sua corrispondenza alla planimetria catastale (**Allegato "D.3"**).

### 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**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifiche ed eventuali revisioni degli impianti, con particolare attenzione a quello del gas.

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: non quantificabili.

La situazione generale riscontrata con semplice esame visivo in fase di sopralluogo - non garantendo alcuna certezza per gli impianti, se non la loro obsolescenza - consiglia verifiche maggiormente approfondite, specialmente per quanto relativo agli impianti elettrico e del gas (in relazione a quest'ultimo, non risulta presente la presa di aerazione in continuo nel cucinotto).



BENI IN PIOLTELLO PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI 14, FRAZIONE LIMITO - SEGGIANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PIOLTELLO Piazza Giuseppe Garibaldi 14, frazione Limito - Seggiano, della superficie commerciale di **49,47** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'appartamento pignorato è un bilocale termoautonomo sito al quarto piano (senza ascensore), composto da disimpegno/ingresso, soggiorno, camera, cucinotto, bagno ed un balcone a servizio del soggiorno, con affaccio sulla Piazza Garibaldi. Unica esposizione. Le condizioni di conservazione sono scadenti, anche perché risulta privo di riscaldamento da tempo (quest'ultima è un'informazione fornita dall'attuale occupante).

All'appartamento è legato un vano accessorio pertinenziale, nella fattispecie una porzione di solaio sottotetto ad uso esclusivo ubicata al piano sesto, che non consente la permanenza continuativa di persone e che può essere solo adibita al deposito di cose. Si informa che non è stato possibile individuare con certezza la porzione de quo, poiché l'attuale occupante non è a conoscenza di quale sia la sua posizione e la planimetria catastale non è sufficientemente indicativa.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 206 sub. 19 (catasto fabbricati), scheda I-0355737, categoria A/3, classe 2, consistenza 48 mq., rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Piazza Garibaldi Giuseppe n. 3, piano: 4-6, intestato a VIERIA DA COSTA ELZA, per la quota di 1/1, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016, protocollo n. MI0487211, VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 195349.1/2016);
- coerenze: dell'appartamento: a Nord enti comuni (vano scala) ed appartamento proprietà di terzi; ad Est appartamento proprietà di terzi; a Sud fabbricato proprietà di terzi (mappale 207); ad Ovest Piazza Garibaldi. Del vano solaio sottotetto: a Nord vano solaio proprietà di terzi; ad Est muro di confine edificio (verso Via Limito); a Sud vano solaio proprietà di terzi; ad Ovest corridoio comune.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### SERVIZI

asilo nido	media-media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	media-media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	media-media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	media-media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	media-media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	media-media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	media-media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	media-media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



scuola media superiore	nei pressi	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	il di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	il di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	qualche	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
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:

<b>infissi esterni:</b> ante a battente realizzate in alluminio. Serramenti con vetrocamera.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>infissi interni:</b> a soffietto, realizzato in plastica. Rilevata la mancanza delle porte del soggiorno e della camera. Porta d'ingresso all'appartamento del tipo di sicurezza, in condizioni sufficienti.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>manto di copertura:</b> realizzato in tegole in cotto, con coibentazione non presente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>pareti esterne:</b> costruite in laterizio, con coibentazione in materiale non conosciuto, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>pavimentazione interna:</b> realizzata in marmette ricomposte e piastrelle di ceramica. Marmette ricomposte ovunque, tranne che nel bagno.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco. Rilevati episodi di muffe nel bagno, nel cucinotto, nella camera.	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> anta battente, realizzato in alluminio e vetro	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in PVC	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e cucinotto, realizzato in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>scaie:</i> interna, con rivestimento in marmo	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva:</i> L'Amministrazione condominiale pro tempore non è stata in grado di fornire notizie certe sullo stato e la conformità dell'impianto in oggetto, causa il mancato passaggio di consegne documentali da parte della precedente amministrazione (vedere Allegato "G").		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>antincendio:</i> impianto non presente nell'edificio. L'Amministrazione condominiale pro tempore ha confermato l'assenza di tale impianto e l'impossibilità di una sua formazione a causa della mancanza di fondi (Allegato "G").		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>ascensore:</i> impianto non presente nell'edificio		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>citofonico:</i> audio. L'Amministrazione condominiale pro tempore non è stata in grado di fornire notizie certe sullo stato e la conformità dell'impianto in oggetto, causa il mancato passaggio di consegne documentali da parte della precedente amministrazione (vedere Allegato "G").		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>elettrico (parti comuni):</i> sottotraccia, la tensione è di 220V. L'Amministrazione condominiale pro tempore non è stata in grado di fornire notizie certe sullo stato e la conformità dell'impianto in oggetto, causa il mancato passaggio di consegne documentali da parte della precedente amministrazione (vedere Allegato "G").		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>elettrico:</i> sottotraccia, ma con la presenza di cavi a vista, la tensione è di 220V, conformità: non rilevabile. Non è stata rilevata la presenza della Dichiarazione di Conformità. Impianto obsoleto.	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>fognatura:</i> L'Amministrazione condominiale pro tempore non è stata in grado di fornire notizie certe sullo stato e la conformità dell'impianto in oggetto, causa il mancato passaggio di consegne documentali da parte della precedente amministrazione (vedere Allegato "G").		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>gas:</i> con alimentazione a metano, conformità: non rilevabile. Non è stata rilevata la Dichiarazione di Conformità. Impianto obsoleto.	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



**idrico:** sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in materiale non indagato, conformità: non rilevabile. Non è stata rilevata la presenza della Dichiarazione di Conformità. Impianto obsoleto. Bagno con lavabo, tazza wc e vasca. Cucina con lavello e caldaia a gas che produce l'acqua calda sanitaria (attualmente fuori uso, secondo quanto affermato dall'attuale occupante l'alloggio).

**telefonico:** impianto non presente

**termico:** autonomo, con alimentazione in metano, i diffusori sono termosifoni, conformità: non rilevabile. Non è stata rilevata la presenza della Dichiarazione di Conformità. Secondo quanto affermato dall'attuale conduttrice del contratto di locazione, la caldaia è fuori uso da tempo, quindi l'impianto non è funzionante.

Delle Strutture:

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

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

**fondazioni:** non indagate

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

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

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

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

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

idrico ★★★★★★☆☆

telefonico ★★★★★★☆☆

termico ★★★★★★☆☆

balconi al di sotto della misura ★★★★★★☆☆

copertura al di sotto della misura ★★★★★★☆☆

fondazioni nella misura ★★★★★★☆☆

solai nella misura ★★★★★★☆☆

strutture verticali nella misura ★★★★★★☆☆

travi nella misura ★★★★★★☆☆



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Art. 30 comma a), b), c) - Alloggio	Mq. 46,56	100%	Mq. 46,56
Art. 31 comma a) - Balcone	Mq. 2,12	50%	Mq. 1,06
Art. 34 - Maggiorazione percentuale sulle parti comuni dell'edificio (3,876% di mq. 47,62)	Mq. 47,62	3,876%	Mq. 1,85
<b>Totale</b>			<b>Mq. 49,47</b>

#### ACCESSORI:

**vano solaio sottotetto non abitabile**, sviluppa una superficie commerciale di **1,20** mq. L'attuale occupante dell'unità pignorata non è stata in grado di mostrarne l'ubicazione, quindi la superficie di circa mq. 8,00 è stata ricavata in scala dalla planimetria catastale.

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale.

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio.

Zona: Pioltello - Periferia.

Tipologia: appartamenti vecchi o da ristrutturare.

Periodo: 1 - 2017.

Valore di mercato minimo (€/mq): € 800,00/mq.

Valore di mercato massimo (€/mq): € 1.050,00/mq.

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

Periodo: 1 - 2017.

Zona: Pioltello periferica/Rivoltana, D'Annunzio, Stazione, Cassanese.

Tipologia: abitazioni di tipo economico.

Valore di mercato minimo (€/mq): € 1.050,00/mq.

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

Superficie di riferimento: lorda.

Tipo di destinazione: residenziale.

Stato conservativo: normale.

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

- OSMI Borsa Immobiliare = € 800,00 al mq.;
- Agenzia delle Entrate = € 1.050,00 al mq.

Media ponderale tra i suddetti valori = € (800,00 + 1.050,00) / 2 = **€ 925,00 al mq.**



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	mq. 49,47	x	€ 925,00	=	€ 45.755,82
Valore superficie accessori:	mq. 1,20	x	€ 925,00	=	€ 1.110,00
					€ 46.865,82

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	€ 46.865,82
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 46.865,82

## 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 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 Pioltello - Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) - Listino 1° semestre 2017;
- osservatori del mercato immobiliare OSMI Borsa Immobiliare di Milano -- Listino 1° semestre 2017.



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	mq. 49,47	mq. 1,20	€ 46.865,82	€ 46.865,82
				<b>€ 46.865,82</b>	<b>€ 46.865,82</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
negativo.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

**1) Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (libero): € 46.865,82**

**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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 2.343,29

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 insolte ai sensi dell'art.568 cpc: € 1.064,04

Riduzione per arrotondamento: € 458,49

**1) Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (libero): € 43.000,00**

Riduzione del **25%** per lo stato di occupazione: € 11.716,45

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

**2) Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (occupato con titolo opponibile): € 35.149,37**

**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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 1.757,47

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 insolte ai sensi dell'art.568 cpc: € 1.064,04

Riduzione per arrotondamento: € 327,86

**2) Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (occupato con titolo opponibile): € 32.000,00**



## 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.
- 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 al Nulla Osta del 1958;
  - F.2 stralcio della pratica edilizia n. 100/86.
- G. situazione debitoria nei confronti del condominio, nonché informazioni generali su quest'ultimo.
- H. copia del contratto di locazione e comunicazioni con l'Agenzia delle Entrate.

data 29/11/2017

il tecnico incaricato  
DOTT. ARCH. RICCARDO INNOCENTE



