

Esecuzione Forzata N. 3387/2014 + 78/2016

contro

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **3387/2014 + 78/2016**

Giudice: Dott. Cesare De Sapia  
Custode Giudiziario: Sivag S.p.A.

**ELABORATO PERITALE**

**LOTTO 001: VIA ANGELO INGANNI 34 – MILANO**  
**LOTTO 002: VIA FRANCESCO BARACCA 30 – RHO (MI)**

Milano, 26 settembre 2016

**Tecnico Incaricato: Arch. BARBARA PIGHI**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 11497*

*Iscritto all'Albo del Tribunale – Sezione Civile al n. 11011*

C.F. [REDACTED] – P.IVA N. [REDACTED]

con studio in Milano – Via A. Grossich n.8

Telefono 022361590 - Fax 0270603119 - Cellulare: [REDACTED]

e-mail: [barbara.pighi@mibp.it](mailto:barbara.pighi@mibp.it)

---

Giudice: Dott. CESARE DE SAPIA  
Custode: SIVAG S.P.A.  
Perito: Arch. BARBARA PIGHI



Esecuzione Forzata N. 3387/2014 + 78/2016

contro

**Bene immobile sito in MILANO**  
**Via Angelo Inganni n.34**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** sito a Milano in via Angelo Inganni n.34, scala I.

Composto da ingresso, soggiorno, cucinino, camera, servizi, balcone al piano terzo con annessa cantina al piano seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq

**71,00** circa.

~~Identificato in Catasto come segue:~~

**Intestazione:**

– Piena proprietà per la

quota di 1/1.

**Descrizione:**

**Fg. n. 465, Mapp. n. 67, Sub. 87,** Cat A/4, classe 4, zona censuaria 2, consistenza vani 4, superficie catastale totale 53 mq – totale escluse aree scoperte 51 mq, posto al piano 3-S1, rendita € 402,84.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**

altra proprietà e vano scale, cortile, parti comuni, via Inganni.

**Coerenze della cantina ad uso esclusivo in blocco unico, da nord in senso orario:**

altra proprietà, area comune, altra proprietà, corridoio comune.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico elevato con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** scuole per l'infanzia (buono), farmacie (ottimo), municipio (buono), negozi al dettaglio (discreto), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (ottimo), scuole medie superiori (buono), supermercati (buono), spazi verdi (buono).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** mezzi pubblici delle linee ATM, stazione ferroviaria più vicina quella di Milano San Cristoforo servita dalle linee del Passante Ferroviario di Milano S9 (Saronno-Albairate) e dalle linee di Trenord (Milano-Mortara).

**3. STATO DI POSSESSO**

L'appartamento si presenta occupato dal

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

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

**4.2.** Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

**4.3.** Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

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

**4.5.** Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia che resteranno a carico dell'acquirente: **€ 2.728,76** derivanti da:



Esecuzione Forzata N. 3387/2014 + 78/2016

contro

- 
- spese ordinarie annue di gestione immobile dal 01.01.2015 al 31.12.2015 (riparto consuntivo 2014/2015 e riparto preventivo 2015/2016) ..... € 1.049,64
  - spese straordinarie dal 01.01.2015 al 31.12.2015 ..... € 296,00
  - spese ordinarie annue di gestione immobile dal 01.01.2016 al ad oggi (26.09.2016) (riparto preventivo 2015/2016) ..... € 1.007,63
  - spese straordinarie dal 01.01.2016 al ad oggi ..... € 375,39

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

### 5.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo contro  
e a favore di \_\_\_\_\_, atto a firma del \_\_\_\_\_  
in data 13/11/2002 al Rep n. 28683, iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria  
dei RR. II. in data 18/11/2002 ai nn. 72100/15836  
Importo capitale: € 300.000,00  
Importo ipoteca: € 450.000,00

Riferito a unità negoziale n.1 composta da:  
- Immobile al foglio 465, mappale 67, subalterno 87

Relative alla formalità n.15836 del 18/11/2002 risultano le seguenti annotazioni:

- **Annotazione a iscrizione**, derivante da erogazione parziale contro  
e a favore \_\_\_\_\_ atto a firma del \_\_\_\_\_  
in data 30/01/2003 al Rep n. 28940, annotata a Milano 1, presso la  
Conservatoria dei RR. II. in data 24/03/2003 ai nn. 28372/4248.  
- Ulteriore erogazione di € 39.900,00
- **Annotazione a iscrizione**, derivante da erogazione parziale contro  
e a favore \_\_\_\_\_ atto a firma del \_\_\_\_\_  
in data 16/12/2005 al Rep n. 34574, annotata a Milano 1, presso la  
Conservatoria dei RR. II. in data 21/04/2006 ai nn. 32047/7484.  
- Ulteriore erogazione di € 39.900,00

Per quanto concerne gli oneri di cancellazione a carico della procedura, i medesimi vengono calcolati in:

- € 35,00 per tasse ipotecarie
- € 59,00 per imposta di bollo
- € 2.650,00 circa per imposta ipotecaria calcolata sul 0,5% del valore d'ipoteca
- oneri di professionista abilitato per la presentazione di annotazione a iscrizione € 150,00 (variabile a discrezione del professionista)

per un totale complessivo di € 2.895,00 circa.

### 5.2. Pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da atto esecutivo o cautelare contro \_\_\_\_\_ e a  
favore di \_\_\_\_\_ atto n. 21523 del 27/10/2014 a firma \_\_\_\_\_  
; trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II.  
in data 03/12/2014 ai nn. 61221/44450

Riferito a unità negoziale n.1 composta da:  
- Immobile al foglio 465, mappale 67, subalterno 87  
limitatamente a corpo unico nella quota di 1/1.

Per quanto concerne gli oneri di cancellazione a carico della procedura, i medesimi vengono calcolati in:

- € 40,00 per tasse ipotecarie
- € 59,00 per imposta di bollo
- € 200,00 circa per imposta ipotecaria.



Esecuzione Forzata N. 3387/2014 + 78/2016

contro

- oneri di professionista abilitato per la presentazione di annotazione a iscrizione € 150,00 (variabile a discrezione del professionista)  
per un totale complessivo di **€ 450,00** circa.

**Pignoramento:** derivante da atto esecutivo o cautelare contro \_\_\_\_\_ e a favore \_\_\_\_\_ atto n. 9109 del 06/06/2014 a firma \_\_\_\_\_ ; trascritto a Milano I presso la Conservatoria dei RR. II. in data 10/12/2014 ai nn. 62377/45344

Riferito a unità negoziale n.1 composta da:  
- Immobile al foglio 465, mappale 67, subalterno 87 limitatamente a corpo unico nella quota di 1/1.

Per quanto concerne gli oneri di cancellazione a carico della procedura, i medesimi vengono calcolati in:

- € 40,00 per tasse ipotecarie
  - € 59,00 per imposta di bollo
  - € 200,00 circa per imposta ipotecaria.
  - oneri di professionista abilitato per la presentazione di annotazione a iscrizione € 150,00 (variabile a discrezione del professionista)
- per un totale complessivo di **€ 450,00** circa.

**Pignoramento:** derivante da atto esecutivo o cautelare contro \_\_\_\_\_ e a favore di \_\_\_\_\_ atto n. 56973 del 22/12/2015 a firma \_\_\_\_\_ ; trascritto a Milano I presso la Conservatoria dei RR. II. in data 15/02/2016 ai nn. 8320/5673

Riferito a unità negoziale n.1 composta da:  
- Immobile al foglio 465, mappale 67, subalterno 87 limitatamente a corpo unico nella quota di 1/1.

Per quanto concerne gli oneri di cancellazione a carico della procedura, i medesimi vengono calcolati in:

- € 40,00 per tasse ipotecarie
  - € 59,00 per imposta di bollo
  - € 200,00 circa per imposta ipotecaria.
  - oneri di professionista abilitato per la presentazione di annotazione a iscrizione € 150,00 (variabile a discrezione del professionista)
- per un totale complessivo di **€ 450,00** circa.

**5.3. Altre trascrizioni:** A seguito di ispezione ipotecaria effettuata in data 23/09/2016 la sottoscritta conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni o iscrizioni.

**5.4. Altre limitazioni d'uso:** nessuna.

**5.5. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia che resteranno a carico della procedura: € 4.738,91** derivanti da:

- spese ordinarie annue di gestione immobile fino al 31.12.2014 (riparto consuntivo 2014/2015 oltre conguagli precedenti)..... € 4.442,91
- spese straordinarie fino al 31.12.2014..... € 296,00

## 6. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

### 6.1. Conformità edilizia:

**6.1.1.** Relativamente alla conformità edilizia si fa presente quanto segue:

- in data 19/05/2016 la sottoscritta presentava presso il Comune di Milano sportello unico per l'edilizia, ufficio visure atti e rilascio copie, la richiesta di visura delle



Esecuzione Forzata N. 3387/2014 + 78/2016

contro

pratiche edilizie inerenti l'immobile pignorato protocollata con PG 270788/2016, consistenti in Atti di Fabbrica e n.3 pratiche edilizie PG 351725/2010, PG 759765/2008, PG 264975/2007;

- in data 21/06/2016, trascorsi i 30 giorni di legge necessari alle pubbliche amministrazioni per reperire la documentazione richiesta (come previsto dalla Legge 241/1990 Art.2), venivano sollecitati gli uffici dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano per il reperimento della documentazione edilizia;
- in data 21/06/2016 il Comune di Milano rispondeva al sopraccitato sollecito comunicando "che i tempi di evasione della sua richiesta di accesso agli atti è da quantificarsi tra i 30/60 giorni."
- in data 15/07/2016, non ricevendo comunicazione di invito alla visura della documentazione, si inoltrava sollecito a mezzo mail a cui non faceva seguito risposta alcuna dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano;
- in data 22/07/2016, non ricevendo comunicazione di invito alla visura della documentazione, si inoltrava sollecito a mezzo mail a cui non faceva seguito risposta alcuna dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano;
- in data 15/09/2016, non ricevendo comunicazione di invito alla visura della documentazione, si inoltrava sollecito a mezzo mail a cui faceva seguito la comunicazione dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano dove la sottoscritta veniva informata che quanto richiesto con istanza PG 270788/2016 era a disposizione per la consultazione;
- in data 21/09/2016 veniva visionato quanto messo a disposizione dall'Ufficio Visure e copie, ossia unicamente il titolo edilizio PG 264975/2007 (non relativo all'immobile pignorato) a fronte dei tre richiesti oltre agli atti di fabbrica. Veniva contestualmente richiesto all'Ufficio Visure di proseguire nella ricerca delle restanti pratiche.
- alla data odierna nessuna risposta è pervenuta da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano.

**Tutto ciò premesso, essendo il termine di consegna della relazione 30 giorni prima dell'udienza, ad oggi ci si trova nell'impossibilità di verificare lo stato delle pratiche edilizie ad oggi presentate per l'immobile pignorato.**

**Considerato che la scheda catastale in atti dal 14/05/1956 è conforme all'attuale stato dei luoghi, la sottoscritta CTU ritiene quanto licenziato presso il Comune di Milano sia conforme allo stato attuale oltre che alla scheda catastale.**

#### 6.2. Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo economico (A/4)

Strumento urbanistico vigente:	Piano di Governo del Territorio del dicembre 2009 aggiornato a febbraio 2016
Zona dell'immobile:	TRF- Tessuto Urbano di Recente Formazione (Art.2.1.a.ii)
Immobile soggetto a convenzione:	No
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	No
Se si quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	



Esecuzione Forzata N. 3387/2014 + 78/2016

contro

Volume massimo ammesso	
Residua potenzialità edificatoria:	
Se si quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Si
Note:	

Per quanto sopra riportato si dichiara la conformità urbanistica.

**Conformità catastale:** Dal sopralluogo dell'immobile è stato possibile verificare che:

- Per quanto concerne l'appartamento, la scheda catastale depositata presso l'NCEU di Milano risulta conforme;
- per quanto riguarda la cantina la scheda depositata presso l'NCEU di Milano dovrà essere aggiornata in quanto non ne riporta una corretta identificazione.

Gli oneri professionali e catastali si possono stimare in circa **€ 300,00** (variabili a discrezione del professionista).

## 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**7.1. Attestato di prestazione energetica:** L'amministrazione del Condominio, \_\_\_\_\_, ha fornito l'attestato di prestazione energetica dal quale risulta che l'immobile pignorato è in classe G.

### 7.2. Attuali proprietari:

I \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 proprietario dal 25/07/1996 in forza di atto di compravendita a firma \_\_\_\_\_ in data 25/07/1996 n. 15358 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 30/07/1996 ai nn. 27340/28532.

Riferito a unità negoziale n.1 composta da:  
 - Immobile al foglio 465, mappale 67, subalterno 87 limitatamente a corpo unico nella quota di 1/1.

### 7.3. Precedenti proprietari (anteriormente al ventennio):

\_\_\_\_\_ proprietario per la quota di 1/1 in forza di atto per causa di morte derivante da certificato di denunciata successione del 19/04/2001, n. 1467/92 di repertorio, a seguito della morte \_\_\_\_\_ avvenuta in data 26/09/1991, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 24/08/2001 ai nn. 53596/36908.  
 Riferito limitatamente a corpo unico.

## Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** sito a Milano in via Angelo Inganni n.34, scala I. Composto da ingresso, soggiorno, cucinino, camera, servizi, balcone al piano terzo con annessa cantina al piano seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **71,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

quota di 1/1.

**Descrizione:**

– Piena proprietà per la



Esecuzione Forzata N. 3387/2014 + 78/2016

contro

**Fg. n. 465, Mapp. n. 67, Sub. 87, Cat A/4, classe 4, zona censuaria 2, consistenza vani 4, superficie catastale totale 53 mq – totale escluse aree scoperte 51 mq, posto al piano 3-S1, rendita € 402,84. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.**

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**

altra proprietà e vano scale, cortile, parti comuni, via Inganni.

**Coerenze della cantina ad uso esclusivo in blocco unico, da nord in senso orario:**

altra proprietà, area comune, altra proprietà, corridoio comune.

L'edificio è stato costruito presumibilmente nella prima metà degli anni '50.

L'unità immobiliare per quanto concerne l'appartamento ha un'altezza interna di circa 2,83 m, e la cantina di circa 2,39 m.

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'intera unità immobiliare è buono.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Materiale/Tipologia: cemento armato. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Materiale: cemento armato. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	Materiale: cemento armato. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solaio (struttura):</i>	Tipologia: laterizio armato. Condizioni: non verificate. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	Tipologia: muratura esterna in mattoni con finitura esterna in intonaco graffiato e verniciato colore arancio mattone. Condizioni: ottimo stato di conservazione delle facciate. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Balconi (struttura):</i>	Tipologia: cemento armato completati da parapetti metallici. Condizioni: buono stato di conservazione. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: tetto a falde con gronda in cemento armato. Condizioni: non verificate. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Esecuzione Forzata N. 3387/2014 + 78/2016

contro

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ante a battente in alluminio e vetro doppio. Protezioni esterne: tapparelle in PVC. Condizioni: ottime. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	Tipologia: a rampe parallele con gradini in marmo tipo botticino e pianerottoli rivestiti in palladiana bianco/beige, completate da parapetto in ferro ad elementi verticali di colore bianco e mancorrente in legno. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	Tipologia: portone in alluminio di colore naturale e vetro. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Porta di ingresso all'appartamento (componente edilizia):</i>	Tipologia: porta a battente con serratura di sicurezza, finitura color noce. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: porte in legno tanganika e vetro. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Ubicazione: in tutta la casa. Materiale: intonaco e pittura. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	Ubicazione: in tutta la casa. Materiale: mattoni forati + intonaco + tinteggiatura. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagno. Materiale: in ceramica, fino ad h. 1,80 m. Condizioni: buone. Ubicazione: cucina. Materiale: in ceramica, fino ad h. 1,65 m. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione: in tutta la casa. Materiale: laminato tipo parquet color rovere. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.





Esecuzione Forzata N. 3387/2014 + 78/2016

contro I

Impianti:

Antenna TV (componente edilizia):	Tipologia: digitale terrestre condominiale. Condizione: funzionante. Certificazione: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Impianto antincendio (componente edilizia):	Tipologia: dispositivi antincendio (estintori) presenti nel condominio. Condizioni: funzionanti. Certificazioni: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antifurto (componente edilizia):	Tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Gas (impianto):	Alimentazione: gas metano. Condizioni: presente e funzionante. Certificazioni: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	Tipologia: condominiale, sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. Tipologia: unità immobiliare, sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Fognatura (impianto):	Tipologia: condominiale. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Telefonico (impianto):	Tipologia: sottotraccia. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Citofonico (impianto):	Tipologia: audio. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Idrico (impianto):	Alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari (vaso, bidet, lavabo, doccia). Condizioni: funzionante. Certificazioni: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore (impianto):	Tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	Tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Esecuzione Forzata N. 3387/2014 + 78/2016

contro

<b>Termico (impianto):</b>	Tipologia: riscaldamento di tipo centralizzato, radiatori in ghisa. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Acqua calda sanitaria:</b>	Tipologia: a mezzo di scaldabagno elettrico. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposizione	Condizioni
<b>Plano terzo</b>					
Appartamento	57,00	1	57,00	Nord-Est, Sud-Est, Sud-Ovest	Buone
Balcone	4,50	0,66	1,485	Sud-Ovest	Buone
<b>Plano seminterrato</b>					
Cantina	9,50	0,20	1,90	Nord-Est	Buone
<b>Totale</b>	<b>71,00</b>		<b>60,385</b>		
<b>Totale</b>	<b>71,00 Arr.</b>		<b>60,00 Arr.</b>		

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1. Criterio di stima

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterna, dell'anno di costruzione, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima, recentemente compravendute in zona, espletata una verifica sui valori minimo e massimo per le unità abitative. Per gli immobili oggetto della presente relazione il C.T.U. stima che il più probabile valore di mercato sia di **1.600,00 euro/mq**

### 8.2. Fonti di informazioni

- F.I.M.A.A. della Provincia di Milano (1° semestre 2016).
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2015)

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Appartamento</b>	60,00	€ 96.000,00	<b>€ 96.000,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale:  
per quota 1/1 dell'intero immobile € 4.800,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (01.01.2015 - 26.09.2016):  
per quota 1/1 dell'intero immobile € 2.728,76
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali fino al € 4.738,91



Esecuzione Forzata N. 3387/2014 + 78/2016

contro

31.12.2014:

per quota 1/1 dell'intero immobile

- Spese per cancellazione vincoli e oneri giudiziari (ipoteca volontaria, ipoteche giudiziali, domande giudiziali, atti tra vivi, legale e pignoramento)	€ 4.245,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	€ 300,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno

**Giudizio di comoda divisibilità:** non pertinente e comunque l'immobile per la sua conformazione non risulta divisibile in due unità immobiliari.

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 79.188,00

**Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "libero" € 79.188,00**

**Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "occupato" € 55.432,00**



Esecuzione Forzata N. 3387/2014 + 78/2016

contro

**Bene immobile sito in RHO (MI)**  
**Via Francesco Baracca n.30**  
**Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Villa unifamiliare con giardino di pertinenza** sita a Rho (MI) in via Francesco Baracca n.30.

Composto da:

- Piano interrato taverna con angolo cottura, n.2 ripostigli, disimpegno
- Piano rialzato ingresso, soggiorno, zona pranzo, cucina, disimpegno, lavanderia, studio, bagno
- Piano primo n.2 camere con bagni riservati, n.2 camere, bagno
- Piano secondo sottotetto, bagno

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **309,00** circa.

~~Identificato in Catasto come segue:~~

**Infestazione:**

quota di 1/1.

– Piena proprietà per la

**Descrizione:**

**Fg. n. 21, Mapp. n. 872**, qualità classe "Ente Urbano", superficie are 04.42 (giardino di pertinenza)

**Fg. n. 21, Mapp. n. 872, Sub. 701**, Cat "in corso di costruzione"

Variazione: Unità afferenti edificate su aree di corte del 13/11/2002, prot. n.862153, in atti dal 13/11/2002, unità afferenti edificate su aree di corte (n.6960.1/2002)

**Coerenze della villa unifamiliare in blocco unico, da nord in senso orario:**

Via Francesco Baracca, altra proprietà al mappale 211, altra proprietà al mappale 216, altra proprietà al mappale 206.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** semi-periferica a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** scuole per l'infanzia (ottimo), farmacie (ottimo), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), parco giochi (ottimo), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (ottimo), scuole medie superiori (buono), supermercati (buono), spazi verdi (buono).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** stazione ferroviaria più vicina quella di Rho servita dalle linee del Passante Ferroviario di Milano, S5 (Varese-Milano-Treviglio), S6 (Novara-Milano-Treviglio), S11 (Saronno-Albairate) oltre alle linee di Trenitalia asse Torino-Venezia.

**3. STATO DI POSSESSO**

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

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



**4.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Assegnazione casa coniugale alla** in forza di assegnazione del Tribunale di Milano in data 1.12.2010

**4.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno**

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

**4.5.** Si fa presente che l'immobile è una villetta monofamiliare priva di amministratore.

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

### 5.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo contro e a favore di , atto a firma del in data 13/11/2002 al Rep n. 28683, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 18/11/2002 ai nn. 144683/33223  
 Importo capitale: € 300.000,00  
 Importo ipoteca: € 450.000,00

Riferito a unità negoziale n.1 composta da:  
 - Immobile al foglio 21, mappale 872.

Relative alla formalità n.33223 del 18/11/2002 risultano le seguenti annotazioni:

- **Annotazione a iscrizione**, derivante da erogazione parziale contro e a favore di , atto a firma del in data 30/01/2003 al Rep n. 28940, annotata a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 24/03/2003 ai nn. 47863/8973.  
 - Ulteriore erogazione di € 39.900,00
- **Annotazione a iscrizione**, derivante da erogazione parziale contro e a favore , atto a firma del in data 16/12/2005 al Rep n. 34574, annotata a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 21/04/2006 ai nn. 61860/16242.  
 - Ulteriore erogazione di € 39.900,00

Per quanto concerne gli oneri di cancellazione a carico della procedura, i medesimi vengono calcolati in:

- € 35,00 per tasse ipotecarie
  - € 59,00 per imposta di bollo
  - € 2.650,00 circa per imposta ipotecaria calcolata sul 0,5% del valore d'ipoteca
  - oneri di professionista abilitato per la presentazione di annotazione a iscrizione € 150,00 (variabile a discrezione del professionista)
- per un totale complessivo di € **2.895,00** circa.

### 5.2. Pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da atto esecutivo o cautelare contro e a favore di , atto n. 9109/1 del 06/06/2014 a firma ; trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 10/12/2014 ai nn. 111033/75866

Riferito a unità negoziale n.1 composta da:  
 - Immobile al foglio 21, mappale 872, subalterno 701 limitatamente a corpo unico nella quota di 1/1.

Per quanto concerne gli oneri di cancellazione a carico della procedura, i medesimi vengono calcolati in:

- € 40,00 per tasse ipotecarie
- € 59,00 per imposta di bollo
- € 200,00 circa per imposta ipotecaria



Esecuzione Forzata N. 3387/2014 + 78/2016

contro

- oneri di professionista abilitato per la presentazione di annotazione a iscrizione € 150,00 (variabile a discrezione del professionista)  
per un totale complessivo di € 450,00 circa.

**Pignoramento:** derivante da atto esecutivo o cautelare contro S e a favore di atto n. 56973 del 22/12/2015 a firma di (Milano); trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 15/02/2016 ai nn. 14537/9300

Riferito a unità negoziale n.1 composta da:  
- Immobile al foglio 21, mappale 872, subalterno 701  
- Immobile al foglio 21, mappale 872 (terreno)  
limitatamente a corpo unico nella quota di 1/1.

Per quanto concerne gli oneri di cancellazione a carico della procedura, i medesimi vengono calcolati in:

- € 40,00 per tasse ipotecarie
- € 59,00 per imposta di bollo
- € 200,00 circa per imposta ipotecaria.
- oneri di professionista abilitato per la presentazione di annotazione a iscrizione € 150,00 (variabile a discrezione del professionista)  
per un totale complessivo di € 450,00 circa.

**5.3. Altre trascrizioni:** A seguito di ispezione ipotecaria effettuata in data 23/09/2016 la sottoscritta conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni o iscrizioni dalla data del 17/06/2016.

**5.4. Altre limitazioni d'uso:** nessuna.

**5.5.** Si fa presente che l'immobile è una villetta monofamiliare priva di amministratore.

## 6. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

### 6.1. Conformità edilizia:

**6.1.1. Denuncia di inizio attività N. D278/2001 del 13/04/2001:** per ristrutturazione e ampliamento fabbricato esistente, intestata a ; in data 17/04/2002 con prot. 20175 il \_ comunica al Comune di Rho che a seguito di acquisto di parte di proprietà \_ sarebbe subentrato nella sopraccitata DIA per la porzione oggetto di ampliamento. Tale pratica edilizia non risulta esser conclusa.

**Permesso di costruire in sanatoria N. CS93/2007 del 04/04/2007:** per sanatoria di opere eseguite in difformità alla DIA D278/2001, intestata a e Tale pratica edilizia non risulta esser conclusa con presentazione dell'aggiornamento catastale.

In allegato alla pratica edilizia riprodotta a stralcio dalla scrivente:

- Denuncia di inizio attività del 13/04/2001.
- Permesso di costruire in sanatoria del 04/04/2007.

**6.1.2.** Dal sopralluogo dell'unità immobiliare è stato possibile verificare che la distribuzione interna attuale non è conforme a quanto dichiarato con il permesso a costruire in sanatoria.

### 6.2. Conformità urbanistica:

#### Abitazione in villino

Strumento urbanistico vigente:	Piano di Governo del Territorio del giugno 2013
Zona dell'immobile:	Ambiti residenziali di recente formazione a bassa intensità edilizia



Esecuzione Forzata N. 3387/2014 + 78/2016

contro

Immobile soggetto a convenzione:	No
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	No
Se sì quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,5 mq/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	11,00 m
Volume massimo ammesso	
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì quanto:	15,74 mc
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Si
Note:	

**Conformità urbanistica:** Dal sopralluogo è stato possibile verificare che l'immobile oggetto di pignoramento non risulta conforme all'ultima pratica edilizia rilasciata; per regolarizzare la situazione in essere si dovrà provvedere a presentare pratica a sanatoria per "interventi in assenza o difformità della SCIA". Gli oneri professionali si possono stimare in circa € 1.500,00 (variabili a discrezione del professionista) oltre alla **sanzione comunale valutata in € 516,00**.

**Conformità catastale:** Dal sopralluogo è stato possibile verificare che l'immobile oggetto di pignoramento non risulta in "fase di costruzione" come dichiarato ad oggi presso l'N.C.E.U., ma si presenta come un villino unifamiliare ultimato e abitato; per regolarizzare la situazione catastale si dovrà provvedere a presentare pratica per "ultimazione di fabbricato urbano". Gli oneri professionali e catastali si possono stimare in circa € 900,00 (variabili a discrezione del professionista).

## 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**7.1. Attestato di prestazione energetica:** L'immobile risulta sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica pertanto la sottoscritta ha proceduto alla redazione di tale documento, dal quale risulta che l'immobile pignorato è in classe E.

### 7.2. Attuali proprietari:

per la quota di 1/1 proprietario dal 14/06/2001 in forza di atto di compravendita a firma del \_\_\_\_\_ in data 14/06/2001 n. 26867 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 27/06/2001 ai nn. 68229/43955.

Riferito a unità negoziale n.1 composta da:

- Immobile al foglio 21, mappale 210, subalterno 701
- Immobile al foglio 21, mappale 810
- Immobile al foglio 21, mappale 872
- Immobile al foglio 21, mappale 210 (terreno)



Esecuzione Forzata N. 3387/2014 + 78/2016

contro

- Immobiliare al foglio 21, mappale 810 (terreno)
  - Immobiliare al foglio 21, mappale 872 (terreno)
- limitatamente a corpo unico nella quota di 1/1.

**7.3. Precedenti proprietari (anteriormente al ventennio):**

- proprietario per 1/5, proprietaria per 1/5,  
proprietario per la quota di 3/5 rispettivamente in forza dei seguenti atti:
- forza di successione legittima  
presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 24/04/1968 ai nn.27186/20278 e  
successiva riunione di usufrutto in morte deceduta in  
data 05/04/1987. proprietari per la quota di 1/10 ciascuno, in  
del 11.03.1968, n. 42 vol. 10, trascritta
  - forza di atto di donazione a firma  
n.12771/799 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data  
18/10/1985 ai nn.55666/41892 del 30/09/1985
  - proprietario per la quota di 1/10, in forza di atto di compravendita a firma del  
del 30/09/1985 n.12771/799 di repertorio. proprietari per la quota di 1/10 ciascuno, in  
del 22/03/1990 n.77928 di repertorio, trascritto
  - proprietario per la quota di un 3/10, in forza di atto in autentica, a firma del  
presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 19/04/1990 ai nn.33198/24393  
Riferito limitatamente a corpo unico.

**Descrizione abitazione di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Villa unifamiliare con giardino di pertinenza** sita a Rho (MI) in via Francesco Baracca n.30.

Composto da:

- Piano interrato taverna con angolo cottura, n.2 ripostigli, disimpegno
- Piano rialzato ingresso, soggiorno, zona pranzo, cucina, disimpegno, lavanderia, studio, bagno
- Piano primo n.2 camere con bagni riservati, n.2 camere, bagno
- Piano secondo sottotetto, bagno

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **309,00** circa.

**Identificato in Catasto come segue:****Intestazione:**

quota di 1/1.

:  
|  
|

- Piena proprietà per la

**Descrizione:**

**Fg. n. 21, Mapp. n. 872**, qualità classe "Ente Urbano", superficie are 04.42 (giardino di pertinenza)

**Fg. n. 21, Mapp. n. 872, Sub. 701**, Cat "in corso di costruzione"

Variazione: Unità afferenti edificate su aree di corte del 13/11/2002, prot. n.862153, in atti dal 13/11/2002, unità afferenti edificate su aree di corte (n.6960.1/2002)

**Coerenze della villa unifamiliare in blocco unico, da nord in senso orario:**

Via Francesco Baracca, altra proprietà al mappale 211, altra proprietà al mappale 216, altra proprietà al mappale 206.

L'edificio è stato costruito nel 2001.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna media di circa 2,70 m.

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'intera unità immobiliare è ottimo.





Esecuzione Forzata N. 3387/2014 + 78/2016

contro l

**Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:

Fondazioni (struttura):	Materiale/Tipologia: cemento armato. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Strutture verticali (struttura):	Materiale: cemento armato. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Travi (struttura):	Materiale: cemento armato. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Solaio (struttura):	Tipologia: laterizio armato. Condizioni: non verificate. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Muratura (struttura):	Tipologia: muratura esterna composta da doppio tavolato in mattoni con interposta intercapedine, con finitura esterna prevalente in intonaco di colore beige e porzioni in mattoni faccia vista. Condizioni: ottimo stato di conservazione delle facciate. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Balconi (struttura):	Tipologia: cemento armato completati da parapetti metallici. Condizioni: ottimo stato di conservazione. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Copertura (struttura e rivestimento)	Tipologia: tetto a falde con gronda e lattonerie in lamiera verniciata maronne testa di moro. Condizioni: ottimo stato di conservazione. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Componenti edilizie e costruttive:

Giudice: Dott. CESARE DE SAPIA  
Custode: SIVAG S.P.A.  
Perito: Arch. BARBARA PIGHI

17



Esecuzione Forzata N. 3387/2014 + 78/2016

contro

<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ante a battente, scorrevoli e vasistas in legno e vetro doppio. Protezioni esterne: persiane in legno Condizioni: ottime. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	Tipologia: a rampe sovrapposte con gradini e pianerottoli rivestiti in legno. Condizioni: ottime. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	Tipologia: metallico verniciato grigio. Condizioni: ottime. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Porta di ingresso all'unità immobiliare (componente edilizia):</i>	Tipologia: porta in legno con inserto laterale in vetro. Condizioni: ottime. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: porte parte in legno tanganika parte in legno con inserto vetro. Condizioni: ottime. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Ubicazione: in tutta la casa. Materiale: intonaco e pittura. Condizioni: ottime. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	Ubicazione: in tutta la casa. Materiale: mattoni forati + intonaco + tinteggiatura. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: angolo cottura al piano interrato. Materiale: in ceramica, fino ad h. 2,00 m. Condizioni: ottime. Ubicazione: bagno al piano terra. Materiale: in ceramica, fino ad h. 2,15 m. Condizioni: ottime. Ubicazione: lavanderia al piano terra. Materiale: in ceramica, fino ad h. 1,90 m. Condizioni: ottime Ubicazione: cucina al piano terra. Materiale: in ceramica, fino ad h. 1,55 m. Condizioni: ottime. Ubicazione: bagno 1 al piano primo. Materiale: in ceramica, fino ad h. 2,34 m. Condizioni: ottime. Ubicazione: bagno 2 al piano primo. Materiale: in ceramica, fino ad h. 2,34 m. Condizioni: ottime. Ubicazione: bagno 3 al piano primo. Materiale: in ceramica, fino ad h. 2,34 m. Condizioni: ottime Ubicazione: bagno al piano sottotetto. Materiale: in ceramica, fino ad h. 1,27 m. Condizioni: ottime. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Giudice: Dott. CESARE DE SAPIA  
Custode: SIVAG S.P.A  
Perito: Arch. BARBARA PIGHI

12



Esecuzione Forzata N. 3387/2014 + 78/2016

contro

---

Pavimenti  
(componente edilizia):

Ubicazione: in tutti i bagni.  
Materiale: Grès porcellanato.  
Condizioni: ottime.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.  
Ubicazione: in tutta la casa.  
Materiale: parquet doussie.  
Condizioni: ottime.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Esecuzione Forzata N. 3387/2014 + 78/2016

contro

Impianti:

<i>Antenna TV (componente edilizia):</i>	Tipologia: digitale terrestre. Condizione: funzionante. Certificazione: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Impianto antincendio (componente edilizia):</i>	Tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Tipologia: volumetrico. Certificazione: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	Alimentazione: gas metano. Condizioni: presente e funzionante. Certificazioni: fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: unità immobiliare, sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: condivisa con il civico 28. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio/video al piano rialzato e video al piano primo. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: lavello cucina al piano rialzato, lavello angolo cottura al piano seminterrato e apparecchi sanitari dei diversi bagni. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Ascensore (impianto):</i>	Tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	Tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Esecuzione Forzata N. 3387/2014 + 78/2016

contro

**Termico (impianto):** Tipologia: riscaldamento di tipo autonomo a mezzo di caldaia a gas metano, radiatori in ghisa e scaldasalviette in alluminio.  
Condizioni: funzionante.  
Certificazioni: fornite.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Acqua calda sanitaria:** Tipologia: a mezzo di caldaia a gas metano.  
Condizioni: funzionante.  
Certificazioni: fornite.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposizione	Condizioni
<b>Piano seminterrato</b>					
Taverna	75,25	0,6	45,15	Nord-Est, Nord-ovest, Sud-Ovest	Buone
<b>Piano terra</b>					
Abitazione	127,51	1	127,51	Nord-Est, Nord-ovest, Sud-Ovest	Buone
Giardino	320,00	0,10 – 0,02	8,40	Nord-Est, Nord-ovest, Sud-Ovest	Buone
<b>Piano primo</b>					
Abitazione	92,50	1	92,50	Nord-Est, Nord-ovest, Sud-Ovest	Buone
Balconi	10,40	0,25	2,60	Nord-ovest, Sud-Ovest	Buone
<b>Piano sottotetto</b>					
Sottotetto	92,50	0,35	32,36	Nord-Est, Nord-ovest, Sud-Ovest	Buone
<b>Totale</b>	<b>718,16</b>		<b>308,53</b>		
<b>Totale</b>	<b>718,00 Arr.</b>		<b>309,00 Arr.</b>		

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1. Criterio di stima

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterna, dell'anno di costruzione, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima, recentemente compravendute in zona, espletata una verifica sui valori minimo e massimo per le unità abitative. Per gli immobili oggetto della presente relazione il C.T.U. stima che il più probabile valore di mercato sia di **2.100,00 euro/mq**

### 8.2. Fonti di informazioni

- F.I.M.A.A. della Provincia di Milano (1° semestre 2016).

Giudice: Dott. CESARE DE SAPIA  
Custode: SIVAG S.P.A.  
Perito: Arch. BARBARA PIGHI

21



Esecuzione Forzata N. 3387/2014 + 78/2016

contro

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia delle Entrate (2° semestre 2015)

**8.3. Valutazioni corpi**

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	309,00	€ 648.900,00	€ 648.900,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

- Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale: per quota 1/1 dell'intero immobile	€ 32.445,00
- Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: per quota 1/1 dell'intero immobile	Non pertinente
- Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali precedenti al biennio: per quota 1/1 dell'intero immobile	Non pertinente
- Spese per cancellazione vincoli e oneri giudiziari (ipoteca volontaria, ipoteche giudiziali, domande giudiziali, atti tra vivi, legale e pignoramento)	€ 3.795,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	€ 2.916,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno

**Giudizio di comoda divisibilità:** Data la conformazione dell'immobile risulta eventualmente divisibile in due unità immobiliari, comprendenti una il piano interrato ed il piano terra, l'altra il piano primo ed il sottotetto. Si fa presente che la divisione dell'unità comporta interventi edilizi rilevanti.

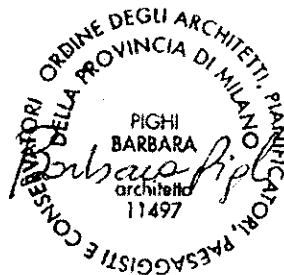
**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 609.744,00

**Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "libero" € 609.744,00**

**Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "occupato" € 426.821,00**

Il C.T.U.  
Arch. Barbara Pighi



Esecuzione Forzata N. 3387/2014 + 78/2016

contro

---

**ELENCO ALLEGATI LOTTO 001**

- ALLEGATO 1:** Scheda presentazione immobile  
**ALLEGATO 2:** Rilievo aerofogrammetrico  
**ALLEGATO 3:** Rilievo fotografico generale (Giugno 2016)  
**ALLEGATO 4:** Visure e scheda catastale  
**ALLEGATO 5:** Contratto di compravendita  
**ALLEGATO 6:** Atto di precetto e atti di intervento  
**ALLEGATO 7:** Atto di pignoramento immobiliare, Certificato notarile, Iscrizioni e trascrizioni  
**ALLEGATO 8:** Nomina e accettazione incarico e giuramento Esperto  
**ALLEGATO 9:** Anagrafe  
**ALLEGATO 10:** Atti di fabbrica  
**ALLEGATO 11:** Rilievo immobili  
**ALLEGATO 12:** Documentazione fornita dall'amministratore  
**ALLEGATO 13:** Attestazione di Prestazione Energetica  
**ALLEGATO 14:** Quotazioni immobiliari

**ELENCO ALLEGATI LOTTO 002**

- ALLEGATO 15:** Scheda presentazione immobile  
**ALLEGATO 16:** Rilievo aerofogrammetrico  
**ALLEGATO 17:** Rilievo fotografico generale (Giugno 2016)  
**ALLEGATO 18:** Visure e scheda catastale  
**ALLEGATO 19:** Contratto di compravendita  
**ALLEGATO 20:** Atto di precetto e atti di intervento  
**ALLEGATO 21:** Atto di pignoramento immobiliare, Certificato notarile, Iscrizioni e trascrizioni  
**ALLEGATO 22:** Nomina e accettazione incarico e giuramento Esperto  
**ALLEGATO 23:** Anagrafe  
**ALLEGATO 24:** Atti di fabbrica  
**ALLEGATO 25:** Rilievo immobili  
**ALLEGATO 26:** Documentazione fornita dall'occupante  
**ALLEGATO 27:** Attestazione di Prestazione Energetica  
**ALLEGATO 28:** Quotazioni immobiliari  
**ALLEGATO 29:** Atto di assegnazione casa coniugale



