

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE TERZA CIVILE**

Giudice Esecuzione
Dott.ssa Francesca Cataudella

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. - n° 109/2016**

Vertenza promossa da:
BANCA POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA
+
CONDOMINIO VIA RAVENNA 48
+
EQUITALIA NORD S.p.a

Contro:

Custode del bene:
Avv. MASSIMO PANETTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c. comparizione parti: 27 aprile 2017 ore 11,30

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
ALLOGGIO – Via Ravenna 48 - MILANO**



Esperto alla stima:

ASSA antonio sacchetti
studio architettura

via Cristoforo Gluck 1 | 20125 Milano - Italy | T. +39. 02. 34537037 | F. +39. 02. 34537037 | E. assa@antoniosacchetti.it
C.F. SCC NTN 64 A 25 F994I | P.I. 01090980291 | PEC sacchetti.16295@comilano.it



RIEPILOGO DI PERIZIA

Dati catastali dell'immobile

TIPO: Appartamento ad uso Residenziale + Cantina
SITO: via Ravenna 48, 20139 Milano – Piano 3°- S1- Palazzina B, scala 1
IDENTIFICATIVI: Foglio 612, Particella 62, Sub 12, Zona cens. 2, Categoria A/4
Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 453,19

Dati proprietà dell'immobile

Trattasi di proprietà esclusiva così ripartita:

piena proprietà di 1/1

in regime patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Disponibilità dell'immobile

L'immobile è occupato dal proprietario con la sua famiglia dunque libero

Valore dell'immobile libero	€ <u>82.000,00</u>
------------------------------------	---------------------------

Valore dell'immobile occupato	€ <u>65.500,00</u>
--------------------------------------	---------------------------

Elementi che possano costituire un impedimento alla vendita

NESSUNO



RELAZIONE PERITALE

Premesso che:

All'udienza del 15/03/2016 io sottoscritto Antonio Sacchetti (C.F. SCC NTN 64A25 F994I), architetto con studio in Milano Via Cristoforo Gluck 1 Tel./Fax 02.34537037 Cell. 347.4970785 mail. a.sacchetti@antoniosacchetti.it Pec sacchetti.16295@oamilano.it iscritto all'Ordine Architetti della Provincia di Milano con il n° 16295 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano con il n° 13492, fui nominato esperto C.T.U. per la vertenza indicata in epigrafe.

Dopo aver prestato il giuramento di rito in data 13/04/2016 espletato in maniera telematica, ho preso visione della documentazione depositata in atti, atteso che tutti i creditori iscritti fossero intervenuti si è disposto il primo sopraluogo per le operazioni peritali in data 21/07/2016 ore 9,00 e a cura del custode si è comunicato a tutte le parti in epigrafe presso il compendio immobiliare per cui è causa, sito in Milano via Ravenna 48.

Esaminati gli atti di causa, ispezionati i luoghi oggetto di pignoramento nella data sopra riportata, compiute le necessarie verifiche anche presso il Comune di Milano, eseguite le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Milano, rassegno la presente.

Posto che:

Tutta la documentazione prodotta in Allegato alla presente relazione peritale, si veda elenco di fondo, è da ritenersi parte integrante ed inscindibile della stessa.

QUESITO

Nell'udienza del 15/03/2016, il Giudice Esecutore, dott. Sergio Rossetti ha posto al C.T.U. il quesito, che per motivi di brevità della trattazione viene riportato in **ALLEGTO 1.**



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

VERIFICA ATTI DI CAUSA

In data 14/04/2016 si è chiesto l'accesso agli atti di causa prendendo visione dei documenti digitali fascicolari. Dopo aver studiato gli stessi non emergeva alcuna anomalia ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.

VERIFICA CREDITORI

Si è dunque verificato la sussistenza dei Creditori:

1° Creditore Ricorrente = Banco Popolare Società Cooperativa

Primo Creditore risulta Banco Popolare di Verona e Novara S.C.R.L. Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, così menzionato nell'atto ipotecario, ora denominata Banco Popolare Società Cooperativa in forza di atto di Ipoteca Volontaria derivante da concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, repertorio n. 95001 e raccolta n. 7602 del 24/02/2005 redatto dalla dott. Franco Novelli (Notaio in Milano) e trascritto all'Agenzia delle Entrate in data 04/03/2005 con R.p. 3099 e R.g. 14282.

In seguito l'istituto sopra citato ha ceduto tutti i crediti e accessori a BP Covered Bond Srl. con avviso su gazzetta Ufficiale del 04/02/2010 n° 15 parte II.

Non essendo rispettato tale mutuo ipotecario il Creditore ha azionato atto di precetto datato 15/10/2015 comunicandolo alle parti in data 27/10/2015.

In seguito azionando atto di Pignoramento sul bene ipotecato datato _____ e formalizzato dal tribunale con notifica del _____ al numero di R. _____ e trascritto all'Agenzia delle Entrate in data _____ con R.p. _____ e con R.g. _____

In data 27/01/2016 ha presentato istanza di Vendita.

Il 07/03/2016 il Creditore presentata la documentazione ai sensi art. 567 c.p.c.

ALLAEGATO 2.

2° Creditore Ricorrente = Condominio via Ravenna 48

Secondo creditore risulta essere il Condominio di via Ravenna 48 in forza del decreto ingiuntivo Rg. _____ emesso dal Tribunale di Milano con formula provvisoriamente esecutiva in data 08/11/2013 avente n. _____ rep. _____ e iscritto all'Agenzia delle Entrate in data 19/11/2014 con R.p. _____ con R.g. _____



In seguito presenta atto di precetto redatto dall'avv. _____ in data 14/12/2015, e successivamente lo stesso presenta ricorso per intervento ex art. 499 cpc in data 14/03/2016; intervenendo nell'esecuzione immobiliare Rge. _____ promossa da Banco Popolare Società Cooperativa come sopra.

ALLAEGATO 3.

3° Creditore Ricorrente = Equitalia Nord S.p.a.

Terzo creditore risulta essere Equitalia Nord S.p.a. in forza del credito di imposte non versate all'Agenzia delle Entrate di cui all'ipoteca legale, ai sensi dell'art. 77 del DPR 29/09/1973 n° 602, del 23/06/2009 repertorio n. _____ e iscritta in data _____ con R.p. _____ e con R.g. _____

In seguito presenta ricorso redatto dall'avv. [_____ per intervento ex art. 499 cpc in data 18/04/2016; intervenendo nell'esecuzione immobiliare Rge. 109/2016 promossa da Banco Popolare Società Cooperativa come sopra.

ALLAEGATO 4.

Il CTU riscontra dunque come Creditori i seguenti nominativi: Banco Popolare Società Cooperativa, Condominio di via Ravenna 48, Equitalia Nord S.p.a.

VERIFICA DEBITORI

Il debitore risulta:

- 1) _____ g nato a _____ avente
C.F. _____ Stato civile coniugato _____
Il sig. _____ si è coniugato con la sig.ra _____, nata il _____
in data _____

In sede di sopralluogo il sig. _____ ha dichiarato di non essere in fase di separazione o divorzio dalla moglie.

In capo allo stato patrimoniale della coppia si fa presente che nell'atto di provenienza/acquisto il Notaio trascrive che il sig. _____ ha comperato il bene in separazione dei beni. Altresì l'Esecutato su interrogazione dello scrivente ha rilasciato dichiarazione sostitutiva di certificazioni ai sensi dell'art. 46 del DPR n° 445 del



che ha contratto il matrimonio con stato patrimoniale in separazione dei beni di cui si allega copia.

Durante il sopraluogo il sig. _____ ha dichiarato che dall'unione della sopra citata coppia sono nati due figli: il primo di nome _____ di sesso maschile nato il _____ - _____ primo figlio di nome _____ secondo figlio di nome _____ di _____

Dalla documentazione prodotta dal sig. _____ su richiesta dello scrivente emerge inoltre che l'Esecutato ha avuto un terzo figlio per lui primogenito nato in prime nozze con la sig.ra _____ nata il _____ sposatisi il _____ con la quale ha successivamente divorziato nell'anno 1997 prima di sposare la sopra citata _____ . Il nome di questo primo figlio è _____ di sesso maschile nato _____ e residente in via _____ e facente parte dell'attuale nucleo familiare.

ALLEGATO 5.

Il CTU riscontra che:

- La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**
- La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

CONVOCAZIONE DI PRIMO SOPRALUOGO PERITALE

Verificati gli attori di causa ho quindi disposto il primo sopraluogo per le operazioni peritali in data 21/07/2016 alle ore 9,00 e a cura del Custode, come richiesto dal G.E., si è data comunicazione a tutte le parti in epigrafe presso il compendio immobiliare per cui è causa, sito in Milano via Ravenna 48 e censito al Catasto Fabbricati al foglio 612, particella 62, subalterno 12, piano 3°-S1 (terzo e cantina), e cantina al foglio 612, particella 62, subalterno 25 così come meglio riportato in atti.

In data 21 luglio 2016 alle ore 9,05 come convenuto, il C.T.U. compie il primo sopraluogo delle Operazioni Peritali, alla presenza di: sig. _____ esecutato, avv. Massimo Panetti eletto Custode; stilando il Verbale di primo sopraluogo peritale che si riporta integralmente in **ALLEGATO 6.**



1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

Lotto A APPARTAMENTO Piano 3° + Cantina piano seminterrato
Abitazione di tipo Popolare A/4
sito in Milano MI, via Ravenna 48 – Palazzina B, scala 1

1.1 Dati catastali

Intestazione: _____)

Foglio 612, Particella 62, Subalterno 12. indirizzo via Ravenna 48, Piano 3°, Categoria A/4, Classe 4. Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 63 mq, Rendita € 453,19.

Scheda catastale presentata il 20/02/1957 scheda n° 94594
Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini APPARTAMENTO:

Nord est: alloggio di terzi + scala comune,
Sud est: affaccio giardino comune interno,
Sud ovest: alloggio di terzi
Nord ovest: affaccio cortile e giardino comune interno.

Confini CANTINA:

Nord est: cantina di terzi,
Sud est: muro contro terra giardino comune
Sud ovest: cantina di terzi,
Nord ovest: corridoio condominiale distributivo cantine,

La consistenza delle proprietà dell'esecutato in oggetto di compravendita rilevata dall'atto notarile oltre al sopra citato subalterno 12 consta, in proporzioni con altri proprietari, di altri subalterni di uso comune appartenenti allo stesso fabbricato. Essi sono:

- 1) Foglio 612, Particella 62, Subalterno 25. Piano S1, Categoria C/2, Classe 5. Consistenza 101 mq, Superficie catastale 120 mq Rendita € 187,78.
Uso: Ricovero Biciclette – Palazzina B
- 2) Foglio 612, Particella 62, Subalterno 26. Piano S1, Categoria C/2, Classe 5. Consistenza 62 mq, Superficie catastale 81 mq Rendita € 115,27.
Uso: Ripostiglio – Palazzina B
- 3) Foglio 612, Particella 62, Subalterno 33. Piano S1, Categoria C/2, Classe 5. Consistenza 64 mq, Superficie catastale 83 mq Rendita € 118,99.
Uso: Ricovero moto – Palazzina A

La quota di proprietà del sig. _____ dei sopra citati beni e di 24991/100000.
Si evidenzia che la quota di tali beni non viene posta a garanzia nell'atto ipotecario contratto con la banca e altresì il pignoramento non contempla la sopra citata



consistenza. Pertanto essi sono beni esclusi dalla presente valutazione e dal provvedimento di vendita per asta giudiziaria. Si avvisa dunque l'acquirente che potrà acquistare separatamente tali beni direttamente dal sig. _____ al prezzo del libero mercato.

Si rileva un dato discordante relativamente alla quota di proprietà delle pertinenze di cui sopra in quanto nell'atto di provenienza/acquisto la quota segnalata è pari al 1/53 mentre in catasto figura 24991/100000.

ALLEGATI 7 e 9

1.2 Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ piana proprietà
Stato civile coniugato con : _____ n regime di separazione dei beni
all'atto di acquisto.

Matrimonio contratto in _____ in data _____ in regime patrimoniale di separazione dei beni si veda capitolo precedente "verifica debitori" pag 5 e 6.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

2.1 Immobile pignorato

Appartamento residenziale trilocale di tipo economico sito a Milano in via Ravenna 48 palazzina B vano scala 1 posto al terzo e ultimo piano. Avente doppio affaccio e posto in linea con distributivo vano scala centrale a sinistra dello stesso. Composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto, servizio igienico, terrazzino. L'alloggio è provvisto di una cantina che si trova nel piano seminterrato dell'edificio B a cui si accede da una porta nel sottoscala dell'atrio di ingresso dello stesso vano scala 1.

2.2 Edificio

Alloggio posto in edificio residenziale di tipo economico di 4 livelli fuori terra, un piano rialzato e tre piani superiori dunque il quarto livello è denominato il terzo piano, e avente un piano seminterrato con cantine e spazi comuni. Il complesso si erge su di un lotto cintato da una alta cancellata e gli spazi comuni sono all'ingresso lastricati a funzione di corte centrale e il resto a giardino piantumato con alberi di alto fusto. L'edificio è composto da due corpi di fabbrica con tipologia in linea di uguale altezza, corpo A e B, posti parallelamente e collegati da un corpo di fabbrica basso di un solo livello in cui si trova spazio la portineria del complesso. L'alloggio oggetto di perizia si trova nel corpo B. Vi si accede dalla via Ravenna, strada piuttosto ampia e alberata, attraverso un ingresso pedonale a destra della portineria e da un accesso carraio a sinistra della stessa. Entrambi i corpi di fabbrica risultano speculari sia di distributivo che di funzioni. Gli edifici hanno un impianto in linea composto da 2 vani scala che distribuiscono nel corpo A 4 alloggi al piano mentre nel corpo B tre alloggi per piano distribuendo alloggi più grandi. Le due unità al piano rialzato hanno il godimento esclusivo di un giardino sul retro dell'edificio da cui si accede dal cortile condominiale. Il distributivo verticale avviene con scale a due rampe e non sono presenti ascensori.



I condomini hanno in proprietà in proquota diversi spazi spazzi nel piano seminterrato si tratta di: uno spazio comune adibito a deposito e uno spazio adibito a ricovero biciclette sotto il corpo B, uno spazio adibito a ricovero delle moto sotto il corpo A. Realizzato alla fine degli anni 50' il complesso a nord est si affaccia su via Ravenna, a sud ovest su via S. Dionigi, a sud est confina con altro lotto edificato, a nord ovest su di un prato verde in edificato. La strada, via Ravenna si presenta tranquilla e poco trafficata con un uso prettamente distributivo di quartiere. La zona risulta tranquilla.

2.3 Zona

L'immobile si trova in periferia sud est di Milano nel quartiere detto Mazzini. La zona è ben servita dai mezzi pubblici, metropolitana e autobus. I parcheggi sono buoni lato strada e liberi. Il tessuto edilizio è radicato e di vecchia formazione (dopoguerra) prevalentemente con destinazione residenziale. Attività commerciali di prima e seconda necessità si trovano su via Bressarione e all'inizio di via Ravenna che dista 600 -800 ml dall'immobile. Buona la presenza di scuole d'infanzia primarie e secondarie. La zona è molto verde privato e nelle vicinanze vi è il Parco pubblico Cassinis. Parcheggi in zona buoni.

Caratteristiche di zona:	Periferica normale sufficientemente infrastrutturata
Area Urbanistica:	Residenziale
Importanti centri limitrofi:	Nessuno
Caratteristiche zone limitrofe:	Estrema Periferia ai bordi dell'abitato con la campagna
Attrazione paesaggistiche:	Nessuna
Attrazione storica:	Nessuna
Principali collegamenti pubblici:	Metro Linea 3 fermata Porto di Mare su Raccordo autostrada del sole e Bus n° 93 su viale Omero.
Servizi offerti dalla zona:	Asilo nido e Scuole per l'infanzia, Scuola primaria su via Ravenna e secondaria su via San Dionigi. Parco giochi per bambini presente, giardini e verde pubblico parco Cassinis. Chiesa di San Arcangelo e Rita. supermercato Carrefour a 600 ml su via Pismonte. Centro sportivo Tennis dei Pini in via F. Massimo. Il parcheggio per le auto è buono e libero non a pagamento.

3 STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo si è constatato che l'immobile è occupato dal sig. Wang e la sua famiglia che dichiara di non affittare a terzi nessuna delle stanze o parti di esse. Si veda richiesta di documentazione allegato al verbale di sopralluogo **ALLEGATO 6**. Altresì il CTU ha effettuato richiesta di visura all'Agenzia delle Entrate ufficio del registro l'eventuale esistenza di contratti di affitto registrati in capo all'esecutato. Il risultato della ricerca è stato nullo ovvero non risultano contratti registrati **ALLEGATO 10**. Tuttavia in sede di sopralluogo si riscontrano diversi letti nell'abitazione superiore al numero dei componenti la famiglia si vedano foto di stato di fatto **ALLEGATO 15**.

Il CTU dichiara che alla richiesta formale di documentazione in tal senso l'Esecutato non ha fornito alcuna scrittura privata di accordi di affittanza, altresì l'Esecutato ha



prodotto dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi art. 47 DPR 445 del 28/12/2000, nella quale dichiara di non aver sottoscritto alcun contratto di affitto di natura non registrata con terzi e che l'abitazione è ad uso esclusivo del suo nucleo familiare.

Pertanto risultano residenti e occupanti l'immobile pignorato le seguenti persone:

- 1) sig. ' Esecutato
- 2) sig.r Moglie dell'Esecutato
- 3) Figlio primogenito dell'Esecutato avuto con altra relazione
- 4) ' Figlia terzogenita dell'Esecutato e della sig.ra

ALLEGATO 5.

Il CTU riscontra che:

- Il bene risulta dunque giuridicamente libero.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- | | | |
|-------|---|-----------------|
| 4.1.1 | Domande giudiziali o offre trascrizioni pregiudizievoli: | Nessuna. |
| 4.1.2 | Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione caso coniugale: | Nessuna. |
| 4.1.3 | Atti di asservimento urbanistico: | Nessuna. |
| 4.1.4 | Altre limitazioni d'uso: | Nessuna. |

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

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca Volontaria; derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario a carico del sig. favore di "Banco popolare di Verona e Novara S.C.R.L Società Cooperativa a Responsabilità Limitata", che ha ceduto il credito a BP Covered Bond Srl. Atto a firma del dott. Franco Novelli (Notaio in Milano) in data 24/02/2005 n° di repertorio 95001 e n° di raccolta 7602 e trascritto all'Agenzia delle Entrate in data 04/03/2005 con R.p. 3099 e R.g. 14282.

Importo ipoteca:	€ 400.000,00	(quattrocentomila euro)
Importo capitale:	€ 200.000,00	(duecentomila euro)
Importo interessi:	tasso variabile	
Durata del mutuo:	19 anni	
N° rate:	228	

Riferita limitatamente all'immobile: Lotto A oggetto di perizia.

ALLEGATO 2 e 8



Iscrizione di ipoteca Legale; derivante da norma art. 77 del DPR 29/09/1973 n° 602 applicata per mancato versamento di importi erariali a carico del sig. _____ a favore all'Agenzia delle Entrate. Atto a firma di Equitalia Esatri Spa in data 23/06/2009 n° di repertorio 8897/68 e trascritto all'Agenzia delle Entrate in data 29/06/2009 con R.p. 7061 e R.g. 33580.

Riferita limitatamente all'immobile: Lotto A oggetto di perizia.

ALLEGATO 4 e 8

Iscrizione di ipoteca Giudiziale; derivante da decreto ingiuntivo per mancato versamento di importi di spese condominiali a carico del sig. _____ a favore del Condominio di via Ravenna 48. Atto a firma di Tribunale di Milano in data 08/11/2013 n° di repertorio 41404 e trascritto all'Agenzia delle Entrate in data 19/11/2014 con R.p. 8924 e R.g. 58498.

Riferita limitatamente all'immobile: Lotto A oggetto di perizia.

ALLEGATO 3 e 8

4.2.2 Pignoramenti:

1) Pignoramento: nei confronti del sig. _____ a favore di Banco Popolare Società Cooperativa in qualità di procuratore di BP Covered Srl. Atto a firma del Tribunale di Milano del 29/12/2015 con n° di repertorio 58812 e trascritto in Conservatoria in data 02/02/2016 Rp. 3504 e Rg. 5316.

Riferita limitatamente all'immobile: Lotto A oggetto di perizia.

ALLEGATO 2 e 8

4.2.3 Altri oneri:

Nessuno

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuno

4.3 Dichiarazione di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:

Dall'accesso agli atti di fabbrica si è rilevato che l'edificio è stato edificato negli anni 1955-57.

In seguito alla Richiesta di Licenza per opere edilizie con P.g. 47591/1955 del 12/03/1955 si è ottenuto il visto di nulla osta alla realizzazione con P.g. 47591/896 in data 25/11/1955. Si sono dunque dati corso ai lavori di esecuzione dell'immobile. In data 17/04/1957 nel Verbale di Terza visita viene espresso esito di regolarità dell'immobile con due riserve poste dall'ufficiale sanitario a condizione: che il sistema di raccolta delle immondizie venga modificato a norma dell'art. 70 del regolamento edilizio, che le condutture dell'acqua potabile attraversanti le camerette degli immondezzai vengano murate. In seguito posto in essere le richieste in data 02/07/1957 viene data Licenza di Occupazione.

In fine l'immobile è stato realizzato anteriormente alla Legge n° 765 del 6/08/1967 art. 10 entrata in vigore nel settembre dello stesso anno.



Posto ciò lo stato dei luoghi dell'immobile peritato in sede di sopralluogo si configurano diversi dal distributivo presentato in origine di cui agli atti di fabbrica. In particolare è variato l'assetto della stanza di soggiorno la cucina e la camera da letto. Le variazioni consistono: nel soggiorno si è eretto un muro in cartongesso che ne riduce la metratura e costituisce la realizzazione di un disimpegno, in cucina l'abbattimento di un muro e la realizzazione di un nuovo in cartongesso per allargare la metratura della cucina togliendo spazio all'ingresso; nella camera doppia la realizzazione di una separazione per la realizzazione di una cabina armadio ora adibita ad ambito letto. Le richieste presentate al Comune di Milano dal CTU di Modifiche successive relative ai due decenni ad oggi anteriori (ivi compreso l'anno di acquisto 2005) non hanno prodotto alcun esito di ritrovamento di pratiche di ristrutturazione.

Pertanto si dichiara la **non conformità urbanistico edilizia**.

Difformità e Regolarizzazione:

Tale abuso è sanabile con istanza di Sanatoria di opere interne per mezzo della presentazione di CILA modulo zonale e il pagamento di una sanzione.

Si segnalano dunque all'acquirente le difformità da sanare.

La distribuzione interna dell'immobile va riportata in pare nelle condizioni di licenza di occupazione di origine e adeguato alle nuove norme del PGT vigente e alle normative disabili. Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- 1) Art. 97 del R.E. - Superficie minima utile degli ambienti:
Il soggiorno minimo 14,00 mq
Quello realizzato è di 13,59 mq. Pertanto si deve demolire la parete con il disimpegno. L'obbiettivo è quello di riportare la dimensione del soggiorno come fu presentato in atti di fabbrica per la licenza di costruzione.

Il bagno deve avere il lato minore non inferiore a 1,20 ml
Quello realizzato è di 1,04 ml. Pertanto si deve demolire la parte con il soggiorno e spostarla di almeno 16 cm per ottenere la misura minima richiesta. Ciò comporterà una riduzione del soggiorno ma esso risulterà comunque maggiore di 14 mq dunque a norma.
- 2) Art. 98 del R.E. – Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici:
Di cui al punto 2, Il bagno deve avere un rivestimento impermeabile sui muri sino a 1,80 ml. Attualmente il rivestimento in piastrelle è a 1,65 ml.
- 3) Legge 13/09-01-1989, L.R. 6/20-02-1989, D.M. 236/14-06-1989, normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche:
Il bagno, non è soddisfatto il requisito di accessibilità per larghezza minima porte previsto di 75 cm. è dunque da allargare e sostituire la porta del bagno.

Si stimano dunque dei costi di massima per la sistemazione delle difformità di cui sopra precisando che tali importi non costituiscono un preventivo di spesa reale possibile solo a fronte di una approfondita analisi dei prezzi necessari all'operazione stessa:

1)	Demolizione tramezzo in cartongesso	€ 250,00
2)	Demolizione e ricostruzione tramezzo in muratura bagno	€ 1.900,00
3)	Rifacimento porta bagno	€ 800,00
4)	Nuovo rivestimento di pavimento e muro in ceramica compreso dipintura per bagno	€ 1.600,00
5)	Sistemazione disimpegno zona notte	<u>€ 450,00</u>
	Totale 1 IVA esclusa	€ 5.000,00

Si stimano inoltre i costi per la sanatoria e le spese tecniche per la presentazione della Comunicazione di Inizio attività edilizia Libera Asseverata CILA zonale:

1)	Costo del tecnico per la presentazione della CILA	€ 2.500,00
2)	Costo della multa per la sanatori (salvo conguagli) ai sensi del Art. 6 com. 7 DPR 380/2001 aggiornato al 2015	<u>€ 1.000,00</u>
	Totale 2 IVA esclusa	€ 3.500,00

I valori sopra espressi non comprendono l'IVA di legge che andrà commisurata a seconda del regime fiscale del soggetto richiedente e delle possibili riduzioni per IVA agevolata in capo ai lavori per ristrutturazione edilizia abitativa vigenti.

ALLEGATO 14 Tavole: 4 e 6.

Nota: Le regolarizzazioni dovranno essere effettuate dal nuovo proprietario ovvero dall'acquirente entro il termine di 120 gg dall'emissione del decreto di Trasferimento come previsto dal D.L. n° 146 del 23 aprile 1985.

4.3.2 Conformità catastale:

A fronte del sopralluogo eseguito dal perito confrontando lo stato dei luoghi e con la planimetria catastale si rileva quanto segue:

La pianta dell'alloggio posta in catasto non è conforme allo stato dei luoghi.

La pianta risulta conforme al distributivo di progetto di cui alla licenza di occupazione del 02/07/1957 di cui agli atti di fabbrica.

ALLEGATI 12.1-12.5 e 9.

Si dichiara la **non conformità catastale**

Regolarizzazione:

A seguito della regolarizzazione edilizia a Sanatoria di cui al paragrafo precedente il Richiedente dovrà predisporre un aggiornamento planimetrico censuario presso il Catasto a mezzo di pratica Docfa.

Si stima di seguito il costo per le spese tecniche per la presentazione del Docfa:

1)	Costo del tecnico per la presentazione del Docfa	€ 460,00
----	--	----------



Escluso IVA e oneri di legge.

Nota: Le regolarizzazioni dovranno essere effettuate dal nuovo proprietario ovvero dall'acquirente entro il termine di 120 gg dall'emmissione del decreto di Trasferimento come previsto dal D.L. n° 146 del 23 aprile 1985.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

All'atto della perizia il Condominio è amministrato dalla società Amministra.MI srl nella persona del legale rappresentante il geom. Roberto Mascia con studio in via Amundsen 7, 20148 Milano Tel. 02. 39626033 Fax 02. 39626033 mail info@amministra.mi.it

Di seguito si riassumono i dati forniti e descritti nei documenti in **ALLEGATI 13.1-13.3.**

5.1 Spese condominiali per i millesimi relativi alla proprietà pignorata:

--	Millesimi di proprietà	mill.	17,50
--	Millesimi di riscaldamento	mill.	18,00
--	Millesimi di acqua potabile	mill.	4,00
--	Millesimi di locali sotterranei	mill.	1,00
--	Spese Ordinarie scadute e maturate sino al 2015	€	13.274,51
--	Spese Ordinarie annue 2016 a consuntivo	€	1.973,56
--	Spese Ordinarie annue 2017 a preventivo approvato	€	1.646,82
--	Spese Straordinarie anno 2016 deliberate	€	389,81
--	Spese Condominiali solidali dell'acquirente scadute al 31/12/2016 e preventivate per il 2017 ultimo biennio	€	4.010,19
--	Totale spese Condominiali scadute al 31/12/2016 a debito dell'unità pignorata	€	15.248,07

5.2 Spese condominiali relative all'intero condominio:

--	Periodo di esercizio di bilancio		01/01/15 al 31/12/16
--	Numero totale di condomini	N°	57
--	Consuntivo spese ordinarie anno 2014	€	92.047,95
--	Consuntivo spese ordinarie anno 2015	€	99.712,23
--	Consuntivo spese ordinarie anno 2016	€	91.621,85
--	Preventivo spese ordinarie deliberate per l'anno 2017	€	83.990,00
--	Preventivo spese straordinarie deliberate anno 2016 per imbiancatura scale	€	22.275,01
--	Debito del Condominio all'ultimo bilancio 2016 approvato	€	89.557,27
--	Numero condomini morosi (dichiarati)	N°	8
--	Millesimi di proprietà totali di 8 morosi (dichiarati)	mill.	132,00
--	Per un totale delle 8 morosità a fine 2016	€	73.312,46
--	Cause in corso per decreti/pignoramenti	N°	5
--	Cause in procinto di essere istruite	N°	2
--	Piano di rientro di morosi dichiarati	N°	1
--	Millesimi di proprietà totali dei 7 morosi con cause in corso o in procinto di iniziare (dichiarati)	mill.	122,00



-- Totale debito dei morosi senza piano di rientro	€ 71.399,49
-- Altre cause in corso	non dichiarato
-- Spese Straordinarie precedenti i due anni deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	non dichiarato

Si segnala inoltre che il Condomino che ha prospettato un piano di rientro del suo debito possiede un totale di 10 millesimi ha già versato € 1.000,00 e gli rimangono da pagare € 1.912,97 per quanto concerne sino al 31/12/2016.

Si segnala all'acquirente che il condominio dovrà dotarsi del sistema di contabilizzazione del calore per mezzo di valvole entro il 30/06/2017 perciò si è deliberato tale spesa straordinaria. La spesa per questa lavorazione non è stata dichiarata. Altresì vi sono delle problematiche di funzionamento dei citofoni non ancora risolte. Su questi argomenti e altri disfunzioni se ne è discusso nelle assemblee del 26/04/2016 e del 13/02/2017. Si vedano verbali rispettivamente ai punti 6 e 7.

N.B. Si segnala all'acquirente che a causa della complessa situazione di morosità in capo alle spese ordinarie e straordinarie si rimanda lo stesso a studiarsi la documentazione allegata alla presente e a prendere altresì informazioni presso l'Amministrazione dello stabile.

ALLEGATI 13.1-13.3.

5.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'unità immobiliare non è accessibile ai diversamente abili in quanto trovasi al piano terzo senza ascensore e manca il servo scala.

Per l'accessibilità di cui sopra all'interno dell'abitazione una volta raggiunto il pianerottolo condominiale è possibile la visibilità ai locali: soggiorno, letto, cucina. Non possibile la visibilità del bagno.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

sig. _____ per la quota di 1/1 di piena proprietà
 Il suddetto ha acquistato l'immobile dalle sig.re _____ a nata a _____
 residente a _____ in _____ e
 _____ residente a Milano in via Jenner n° 65;
 stipulando un atto di compravendita firmato dalla dott. Franco Novelli (Notaio in Milano)
 in data 24/02/2005 avente repertorio n° 95000, in seguito trascritto presso la
 Conservatoria di Milano 1 il 04/03/2005 aventi numeri 14279/8240

Proprietario dal 24/02/2005 per la quota di 1/1 indivisa.

ALLEGATO 9.

6.2 Precedenti proprietari

A) Sig.ra _____ la quota di 1/2
 Sig.ra _____ per la quota di 1/2
 Entrambe libere di stato



Le suddette ricevono l'immobile in eredità dalla sig.ra _____ nata a _____ a mezzo di Testamento Olografo del 22/09/2003 con atto redatto dal dott. Dominique Dellisanti (Notaio in Cassina de' Pecchi) in data 08/10/2003 repertorio n. 3091/1460, registrato a Gorgonzola il 20/10/2003 al n. 3187 e successivamente presentato all'ufficio del registro di Milano il 05/12/2003 n. 1589/2003. Voltura n° 975676.1/2003 in atti dal 16/01/2004 (protocollo n. 17544) repertorio n. 3091.

Proprietarie dal 22/09/2003 al 24/02/2005 per la quota di 1/2 indivisa.

B) Sig.ra _____ per la quota 1/1 indivisa

La suddetta riceve l'immobile in eredità dal sig. _____ a _____ deceduto _____ a mezzo di Testamento Olografo del 07/05/1997 con atto del dott. Marino Forcella (Notaio in Milano) pubblicato il 05/06/1997 repertorio n. 27492/7529 e denunciato all'ufficio del registro di Milano il 11/06/1997 al n. 9892 dichiarazione di successione poi presentata all'ufficio del Registro di Milano il 07/11/1997 al n. 10621 e trascritta a Milano 1 il 21/11/2000 ai n° 60044/41051.

Proprietaria dal 07/05/1997 al 22/09/2003 per la quota di 1/1 di piena proprietà.

C) Sig. _____ per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Il suddetto acquista a mezzo di rogito del 14/03/1968 repertorio n° 69813/14577 con atto redatto dal dott. Antonio Zagara (Notaio) e trascritto a Milano 1 il 06/04/1968 ai n° 23360/17492

Proprietario dal 14/03/1968 al 07/05/1997 per la quota di 1/1 indivisa.

ALLEGATO 9.

7 PRATICHE EDILIZIE

A seguito delle richieste inoltrate dello scrivente in data 25/07/2016 Pg. 401836/2016 al Comune di Milano settore tecnico Accesso agli Atti via Bernina 12, si è rilevato quanto pervenuto.

7.1 Da visura atti di fabbrica

L'edificio in cui è posto l'immobile pignorato è stato costruito dalla società Mutua per l'edilizia Economica Banca Commerciale Italiana con sede in via Unione 1 a Milano e il progetto è a firma dell'ing. Giuseppe Mariani con studio in piazza Castello 23 a Milano. Su richiesta di costruzione presentando domanda in data 12/03/1955 ottengono Licenza per opere Edilizie, per la realizzazione di un fabbricato di quattro piani fuori terra ad uso di abitazione, dal Comune di Milano settore Edilizia privata in data 25/11/1955 prot. 47591/896. Il progetto delle opere strutturali realizzati con manufatti in cemento armato fu redatto dall'ing. Remo Servadio. Il certificato di collaudo delle



strutture è stato redatto e curato dall'ing. Mario Tanci con studio in via S. Paolo 18 a Milano. Il verbale di terza visita per la licenza di occupazione risulta redatto in prima istanza dall'ispettore comunale in data 25/03/1956 e in seconda ispezione dell'ufficiale sanitario in data 17/04/1957 ha riscontrato esito regolare a meno di due riserve poste dall'ufficiale sanitario. Le condizioni erano che: il sistema di raccolta delle immondizie venga modificato a norma dell'art. 70 del regolamento edilizio, le condutture dell'acqua potabile attraversanti le camerette degli immondezzai vengano murate. In seguito ciò fu eseguito. In data 24/06/1957 viene emessa la nulla osta dall'ufficio prevenzione incendi del Comando dei Vigili del Fuoco di Milano. In fine viene rilasciata Licenza di Occupazione in data 02/07/1957.

L'intero fabbricato risulta dunque realizzato prima dell'entrata in vigore della Legge n° 765 del 6/08/1967.

ALLEGATI 12.1-12.5

7.2 Da visure modifiche successive

Lo scrivente ha richiesto la ricerca atti di modifiche successive all'immobile per le seguenti anteriorità con le seguenti risultanze comunicate dall'ufficio comunale preposto:

- | | | |
|----|--|--|
| -- | decennio 1996 – 2005
domanda p.g. 401836/16
del 27/07/2016 | Nulla figura essere stato presentato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia. Comunicazione inviata a mezzo Raccomandata pervenuta il 25/10/2106. |
| -- | decennio 2006 - 2015
domanda p.g. 401798/16
del 27/07/2016 | Nulla figura essere stato presentato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia. Comunicazione inviata a mezzo Raccomandata pervenuta il 10/10/2106. |

Pertanto risulta che non sono state presentate istanze di modifiche interne nel ventennio 1996-2015 compreso.

ALLEGATI 12.1-12.5

7.3 Ufficio Condoni edilizi

A seguito della consultazione dello scrivente al Comune di Milano settore Condono edilizio via Edolo 19, si è rilevato quanto di seguito:

“Non risulta presentata alcuna pratica di condono per l'immobile pignorato dalla costruzione ad oggi”

Il CTU a seguito della visita di sopralluogo dichiara che l'appartamento si configura diverso da come realizzato con l'edificazione del fabbricato.

8 ALTRE CONFORMITA'

8.1 Certificato di Conformità Impianto elettrico



Il quadro elettrico dell'unità immobiliare posto a sinistra della porta di entrata è sezionato con 1 magnetotermico che sta ad indicare che l'impianto è formato da una unica sezione. Esso è di recente posa.

- SI Conforme
- NO Conforme
- NON Fornito**

8.2 Certificato di Conformità Impianto Gas

Il gas arriva all'appartamento per l'uso del fornello cucina mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene per mezzo di un boiler ad accumulo elettrico posto in bagno.

L'impianto di approvvigionamento generale a monte del contatore è quello realizzato con la costruzione dell'edificio. Il contatore è posto in cucina a sinistra della finestra e si trova ad una quota superiore del rivestimento di ceramica delle pareti. La tubazione che dal contatore va al fornello corre all'interno della cucina esterna alla muratura ed è visibile.

- SI Conforme
- NO Conforme
- NON Fornito**

8.3 Certificato di Conformità Impianto Riscaldamento

L'impianto di riscaldamento risulta essere condominiale e la centrale termica si trova in un locale posto nel seminterrato della Palazzina A. La distribuzione avviene con tubi intramurali con radiatori in ghisa presumibilmente installati alla costruzione dell'edificio.

- SI Conforme
- NO Conforme
- NON Fornito
- NON Ricorre**

8.4 Libretto di Manutenzione della Caldaia di Riscaldamento

L'impianto di riscaldamento risulta essere condominiale di cui sopra.

- SI Con manutenzione annuale regolare ...
- SI Con manutenzione saltuaria
- NO Non consegnato
- NON Ricorre**



8.5 Certificato energetico APE

L'atto di compravendita dell'immobile è stato stipulato nel 2005 e a quel tempo non era obbligatorio la produzione dello stesso.

SI Consegnato – CLASSE

NO Inesistente

9 DETERMINAZIONE DEL PREZZO

9.1 Criterio di stima

Il criterio applicato è di tipo Sintetico Comparativo, ovvero basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sulla stessa zona di mercato e nello stesso periodo.

Si procede prendendo il valore medio ponderale ricavato dalle fonti informative sui prezzi al metro quadrato della zona omogenea in cui si trova il bene da stimare, si veda capitolo 9.7. In seguito a tale valore medio di aspettativa della zona si applicano dei coefficienti correttivi denominati Fattori K stimati per lo specifico immobile in oggetto al fine di stimare il giusto prezzo in relazione alle caratteristiche medie di immobili della stessa zona. Tale fattore K può variare il prezzo medio +/- del 35%.

Al proposito si considerano tutti gli aspetti dell'unità immobiliare in oggetto: condizioni di zona, posizione di micro intorno, tipo di fabbricato, anno di costruzione, ubicazione, consistenza, stato di conservazione, condizioni e stato occupazionale.

9.2 Dati di Zona - Inquadramento urbano dell'edificio Fattore K1 (+/- 5%)

La zona di via Ravenna 48 si trova nell'estrema periferia di Milano nel settore sud est della città oltre la cerchia della Circonvallazione. Posta all'interno della Zona 4 con sede Comunale Decentrata in via Olio 18. La Zona omogenea relativa alle quotazioni immobiliari viene denominata Corvetto. Più precisamente l'immobile si trova nel quartiere di Mazzini, a sud della linea metropolitana Linea 3 Gialla tra le stazioni Corvetto e Porto di Mare. Si tratta di una zona urbanizzata nel dopoguerra. Si trova ai margini della città costruita e la campagna sud di Milano. La zona è ben servita e infrastrutturata. Sufficienti i collegamenti con i mezzi pubblici, pochi i negozi di prima e seconda necessità presenti essi sono prevalentemente concentrati sulla via A. Romanelli e via Comacchio. Due supermercati in zona, diversi plessi scolastici pubblici: un asilo nido, due scuola per l'infanzia, una scuola primaria, una scuola di secondo grado, vi sono due parchi. Disponibilità di parcheggi liberi non a pagamento buona. Si precisa in elenco quanto presente:

Ka - Parcheggi pubblici o privati, quantità e difficoltà:

- Parcheggi liberi SI, difficoltà bassa
- Parcheggi pubblici a pagamento NO,

Kb - Trasporti pubblici urbani ed extraurbani:

- Metro Linea 3 Gialla
fermata Corvetto o Porto di mare
con fermate su corso Lodi.



--	Bus	Linea 77 – 95 -93 con fermate via Ravenna e viale Omero
--	Treno:	F.S. Stazione di Rogoredo
Kc - Attività commerciali:		
--	Commercio al dettaglio 1° necessità	SI, Tutti i tipi nel raggio di 800 ml
--	Commercio al dettaglio 2° necessità	SI, Diversi tipi nel raggio di 900 ml
--	Supermercato	SI, Carefur a 650 ml Simply market, Upim, Oviessa a 900 ml
Kd - Servizi scolastici nelle vicinanze, raggio di 600 mt:		
--	Asilo nido	SI, n° 1
--	Scuola d'infanzia	SI, n° 2
--	Scuola Primaria	SI, n° 1
--	Scuola Primaria speciale	SI, n° 0
--	Scuola Secondaria 2° grado	SI, n° 1
--	Università Cattolica del sacro cuore	SI, n° 1
Ke - Verde pubblico o privato:		
--	Verde pubblico	SI, Parco Gino Cassinis a 900 ml Parco della Vettabbia a 500 ml
Kf – Centri sportivi pubblici o privati:		
--	Palestre	SI, a 1000 ml
--	Centro sportivo	SI, Tennis dei Pini a 950 ml
Kg - Altri Servizi nel raggio di 700 mt:		
--	Chiesa	SI, S. M. Arcangelo e S. Rita a 450 ml

Di seguito si riportano i fattori K correttivi di zona stimati in positivo o negativo:

1)	Parcheggi pubblici o privati	Ka + 1,0%
2)	Trasporti pubblici urbani	Kb + 1,0%
3)	Attività commerciali	Kc 0%
4)	Servizi scolastici	Kd + 0,5%
5)	Verde pubblico o privato	Ke + 1,0%
6)	Centri sportivi pubblici o privati	Kf 0%
7)	Altri servizi	Kg 0%
Si stima come fattore di Zona		K1 + 3,5%

9.3 Micro intorno in cui si colloca l'edificio

Fattore K2 (+/- 5%)

Il lotto su cui si erge il complesso residenziale si trova affacciato su due strade parallele via Ravenna a nord e via Dionigi a sud. La zona è urbanizzata con ampie vie e molti spazi verdi. Tutto l'isolato è stato edificato con edifici inseriti nel centro del lotto e con il verde intorno. L'edificazione della zona comprende edifici di 4 o 6 piani fuori terra e con destinazione residenziale.



Lo stato di conservazione degli stessi è variabile alcuni in ordine altri in vetustà d'uso. L'insieme si presenta molto tranquillo e gradevole.

Si stima fattore di Microintorno **K2 + 2,0%**

9.4 L'Edificio - Stato di fatto del complesso Edilizio Fattore K3 (+/- 5%)

Il complesso edificato si erge al centro del lotto di proprietà recintato ed è composto da due corpi di fabbrica con tipologia in linea posti paralleli e perpendicolari la strada. Un corpo basso ad un solo piano posto parallelamente la strada di accesso li connette tra loro. Vi è un giardino condominiale con piantumazione di alberi ad alto fusto e pinte basse. Nel corpo basso di collegamento tra i due edifici a ridosso del marciapiede trova posto il locale portineria alla cui destra vi è l'accesso pedonale al complesso mentre a sinistra si apre un passo carraio che permette di accedere al cortile lastricato per il carico e scarico. Non vi sono box nell'interrato o posti auto in cortile. Una volta entrati in cortile a destra si trova la palazzina A e sinistra la palazzina B, entro cui si trova l'immobile in vendita. Entrambi gli edifici sono costituiti da 4 piani fuori terra con il piano terra rialzato dal suolo per permettere l'areazione del piano seminterrato. Ogni edificio è distribuito da due vani scala che permettono l'accesso di tre alloggi per piano nella palazzina A e di due alloggi per piano nella palazzina B. Entrambi gli edifici non possiedono impianti ascensore di risalita. Nei due piani seminterrati a cui si accede direttamente dai sopra citati vani scala interni. Nel seminterrato della palazzina A trovano posto: le cantine, i locali della centrale termica (CT, carbonile, serbatoio del carburante), un locale di ricovero moto a cui si accede da una rampa esterna. Nel seminterrato della palazzina B trovano posto: le cantine, un locale di deposito condominiale, un locale di ricovero biciclette a cui si accede da una rampa esterna.

La struttura portante è a telaio, pilastri e travi, in cemento armato con solai in laterocemento, le murature di tamponamento in mattoni di cotto e il rivestimento esterno in piastrelle di clinker marrone e beige. Internamente le partizioni interne dei locali sono in laterizio forato intonacato. Il tetto a quattro falde inclinate è ricoperto da tegole in cotto. Un tetto piano ricopre il corpo basso della portineria e degli ingressi. I contorni finestra e i davanzali sono in marmo bianco.

L'edificio nel suo insieme si presenta in buono stato di conservazione in tutte le sue parti che risalgono alla data di costruzione. Il tetto per quanto era visibile allo scrivente appare in buono stato. Il cortile rivestito in blocchi di porfido marrone e il giardino sono ben tenuti e godibili. Nonostante l'edificio sia nato come edilizia popolare vi è un servizio di portineria e le finiture impiegate all'epoca resistono in buono stato di vetustà d'uso ancora oggi.

I serramenti al momento del sopralluogo per lo più non erano visibili in quanto le tapparelle erano abbassate. Tuttavia alcuni apparivano bianchi e di diverso materiale, legno o alluminio. Quello di ingresso al palazzo sono in alluminio colore naturale. I serramenti dei vani scala sono in ferro. Gli spazi comuni sono ampi e ben proporzionati per il tipo di edificio.

Una volta entrati nel vano scala si presenta in buono stato di conservazione sia per ciò che concerne i pavimenti in marmette e marmo sia per il corrimano e le murature. Tuttavia i condomini hanno deliberato la rimbiancatura degli stessi (si veda il precedente capitolo 5). Manca l'ascensore.



Dal punto di vista impiantistico l'edificio ha in comune con gli alloggi l'impianto di riscaldamento e l'approvvigionamento dell'acqua potabile. Il riscaldamento dell'acqua sanitaria del gas e l'impianto elettrico sono autonomi per ogni alloggio.

Si stima fattore di Edificio **K3 + 1,5%**

9.5 L'unità immobiliare - Stato di fatto

Fattore K4 (+/- 20%)

Il bene pignorato è costituito da un alloggio posto al terzo piano ed ultimo della palazzina B sala 1 lato destro e da una cantina posta al piano seminterrato con accesso sempre dal medesimo vano scala. Esso è censito al catasto come riportato al capitolo 1.1.

Ha una doppia esposizione come gli altri alloggi dell'edificio e confina con: a nord ovest con il cortile condominiale, a sud est con il giardino condominiale, a nord est con alloggio altra ditta e vano scala condominiale, a sud ovest con alloggio altra ditta.

La vista dalla zona giorno della cucina e del bagno è aperta sul cortile e giardino condominiale; mentre la vista dalla camera da letto è aperta sul giardino condominiale. La doppia esposizione è positiva e la luminosità che entra dalle finestre è massima in tale esposizione. Anche se la zona giorno si affaccia a nord ovest mentre la zona notte a sud est tuttavia la luminosità risulta buona. Volendo è possibile ribaltare il distributivo con una ristrutturazione radicale.

ALLEGATO 14

Il taglio dell'alloggio

Si tratta di un ampio bilocale con una cucina normale e un bagno sacrificato. Le dimensioni ridotte dell'alloggio favoriscono la commercializzazione e il distributivo attuale è buono a meno dell'inconveniente della necessità normativa di allargare il bagno. Le altezze dei locali pari h 293 cm sono nella norma dell'epoca dell'edificio.

La distribuzione

L'alloggio attualmente è composto da una serie di disimpegni che distribuiscono tutti gli ambienti. Posto che il secondo disimpegno va eliminato per dare spazio al soggiorno, ora fuori norma dal punto di vista dimensionale, un domani il soggiorno sarà passante per connettere l'ingresso dalla zona notte. La cucina attuale è il locale messo nelle peggiori condizioni. La parete abbattuta dall'Esecutato per allargare la stessa ha prodotto le relative cicatrici sui muri e sul pavimento rimasti a vista una volta demolita. La camera da letto ha una parete divisoria che forma un ambito che potrebbe diventare al cabina armadio della stanza. Anche in tale circostanza la camera risulterebbe a norma in quanto risulterebbe maggiore di 12 mq. Nel complesso una volta sanate le difformità l'alloggio presenta un buon distributivo.

Come emerge dal capitolo 4.3.1 le dimensioni dei locali risultano:

- Soggiorno Piccolo sotto misura minima di 14 mq
- Cucina Buona a norma.
- Bagno Piccolo sotto dimensionato lato minore di 1,20 ml.

Serramenti:

- Porta d'ingresso Portoncino blindato in ordine,



- Finestre In alluminio anodizzato colore bianco con vetrocamera ma senza taglio termico in tutte le stanze. Non originali dell'epoca di costruzione ma ne di recente posa. Condizioni in ordine vetustà d'uso
- Tapparelle In PVC colore marrone chiaro tutte uguali. Condizioni vetustà d'uso.
- Inferiate NO
- Zanzariere SI
- Porte interne In legno impiallacciato colore marrone non originali ne di recente posa, tutte diverse: a battente, a soffietto. Condizioni vetustà d'uso.

Finiture:

- Muri Carta da parati vecchio stile su tutti i muri eccetto bagno cucina e i muri realizzati dall'Esecutato in cartongesso. Condizioni da rimuovere.
- Dipinture Plafoni e muri bagno e cucina. Condizioni da rifare.
- Pavimenti Marmette in marmo ricomposto dell'epoca della costruzione dell'immobile. Condizioni vetustà d'uso.
- Rivestimenti cucina Piastrelle a muro h 165 cm da 15x15 cm solo sulla parte coincidente del dimensionamento della cucina originaria. Per il resto cartongesso e carta da parati. Pavimento in marmette in marmo ricomposto dell'epoca della costruzione dell'immobile. Condizioni da rimuovere.
- Rivestimento bagno Piastrelle a muro h 165 cm da 15x15 cm Pavimento in marmette in marmo ricomposto dell'epoca della costruzione dell'immobile. Condizioni da rimuovere.
- Sanitari bagno Ceramica bianca per: lavandino, water, bidet; in metallo vasca da bagno. Condizioni da rimuovere.
- Rubinetteria In ottone cromato monocomando tipo Mamoli Condizioni da rimuovere.

Impianti:

- Riscaldamento SI - Condominiale
- Acqua Sanitaria SI - Boiler elettrico autonomo
- Gas cucina SI - Tubature esterne la muratura a gas metano, Nessun certificato di regolarità
- Foro areazione fiamma libera SI - A norma
- Impianto Elettrico SI - Nessun certificato di regolarità
- Impianto Idraulico SI - Non possibile verifica
- Impianto di condizionamento NO

Lo stato di conservazione internamente l'immobile è in cattive condizioni in virtù sia delle superfettazioni e modifiche apportate dall'Esecutato sia per le condizioni di utilizzo



nonché per le vetustà d'uso. Si riscontrano due problemi principali sopra esposti: il soggiorno ha la metratura minore dei minimi di norma richieste dal Regolamento Edilizio (si veda capitolo 4.3.1); la cucina è stata ampliata senza le dovute cure della regolare posa in opera; il bagno ha la dimensione del lato minore più piccola di 1,20 ml richiesti da regolamento e la porta non permette la visibilità dei diversamente abili. Si riscontrano altresì due carenze: una il fatto che i serramenti non siano a taglio termico, due che le porte interne siano tutte diverse tra loro tranne che per il locale bagno.

ALLEGATO 15

Si stima fattore di Stato di fatto **K4 - 12 %**

9.6 Dati dimensionali Su e Superficie commerciale Sc

Di seguito si riporta la tabella del calcolo della superficie utile Su e la superficie utile non residenziale Snr di ogni ambiente dell'immobile pignorato.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE - Su

piano	destinazione	Su	Snr
		mq	mq
3°	Ingresso	2,12	
	Cucina	6,47	
	Disimpegno giorno	5,56	
	Soggiorno	13,59	
	Disimpegno notte	2,65	
	Bagno	4,86	
	Camera matrimoniale	19,92	
	Terrazzino		3,45
	Cantina		5,72
			55,17

Di seguito si riporta la tabella del calcolo della superficie commerciale Sc sul parametro della quale si calcolerà il valore dell'immobile. La superficie commerciale consiste nella superficie lorda dell'alloggio, ovvero la superficie utile più la superficie delle murature esterne per intero e per le interne in mezzera se murature confinanti con altri alloggi o parti condominiali. In fine le superfici commerciali di ogni tipologia: Sc interna alloggio, Sc loggia esterna vengono moltiplicate per un coefficiente di riduzione diversi tra loro. Si segnala che in tabella la riga relativa alla parti condominiali è una percentuale, in questo caso presa al 6%, della superficie commerciale dell'alloggio che va a sommarsi con la superficie commerciale totale.



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - Sc

piano	destinazione	superficie commerciale			competenza	Sc -Tot
		mq	coeff.	Sc		mq
3°	alloggio	60,53	1,00	60,53	1,00	60,53
	Terrazzino	3,90	0,33	1,30	1,00	1,30
S-1°	Cantina	6,73	0,33	2,24	1,00	2,24
	Parti condominiali	64,07	0,06	3,84	1,00	3,84
Totale Sc						67,92

9.7 Fonti di informazione dei valori medi di mercato

Di seguito si riportano le seguenti fonti di reperimento dei valori di mercato minimi e massimi di zona omogenea relative all'immobile peritato espressi in € su metro quadrato di superficie commerciale Sc:

- 1) Agenzia delle Entrate OMI Attendibilità 92%
Osservatorio del Mercato Immobiliare:
Anno 2016 – 1° semestre - Milano
Fascia di zona: Periferica | Marocchetti, Vigentino, Chiesa Rossa | cod. D18

Abitazioni di tipo economico stato normale valori	€/mq 1.550 -1.700
Media ponderale	€/mq 1.625

- 2) TeMA Territori Mercati Ambiente di Milano (ex OSMI) in associazione con FIMAA Milano Monza e Brianza Attendibilità 90%
Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano:
Anno 2016 – 1° semestre - Milano
Settore: Sud | Decentramento | Corvetto | cod. 50

Appartamenti vecchi o da ristrutturare valori	€/mq 1.400 -2.000
Media ponderale	€/mq 1.700

- 3) Borsinoimmobiliare.it Attendibilità 86%
Valutazioni e consulenze immobiliari nazionali:
Anno 2017 – gennaio - Milano
Zona: Vigentino

Abitazioni di tipo economico, da ristrutturare valori	€/mq 1.242 -1.426
Media ponderale	€/mq 1.334

- 4) Agenzie immobiliari di Zona Attendibilità 78%



Offerte di vendita di immobili simili recuperati dai siti di vendite immobiliari più accreditati e diffusi: Immobiliare.it, Trovocasa.net, Idealista, ecc..

Anno 2017 – gennaio - Milano

Fascia di zona: Periferica | Vigentino, Chiesa Rossa, Corvetto

Abitazioni di tipo economico stato normale valori	€/mq 1.420 -2.560
Media ponderale su 21 immobili assimilabili in zona	€/mq 1.990

Tale valore medio esprime una aspettativa di vendita raramente attesa e dunque il valore va corretto da una percentuale che esprima il verosimile valore di vendita del bene una volta contrattato. Tale percentuale oggi si aggira tra il 6-12% in meno. Rispetto alla zona periferica e all'offerta del mercato si assume come valore correttivo il 12% ottenendo il seguente valore:

Media ponderale corretta su 21 immobili assimilabili in zona	€/mq 1.751
---	-------------------

Facendo in fine la media ponderale dei 4 valori medi risulta il valore al metro quadrato che si assume nella seguente stima del bene pignorato:

CALCOLO DEL VALORE MEDIO DI ZONA AL MQ

N°	Fonte di rilevamento	Zona	Cod.	min	max	V. medio
				€/mq	€/mq	€/mq
1	Agenzia delle Entrate - 1° sem.2016	Marocchetti, Vigentino, C.R.	D18	1.550	1.700	1.625
2	TeMa (ex OSMI) - 1° sem.2016	Corvetto	50	1.400	2.000	1.700
3	Borsinoimmobiliare.it - gennaio 2017	Vigentino		1.242	1.426	1.334
4	Agenzie immobiliari annunci	Vigentino, Corvetto		1.420	2.560	1.990
	Fattore riduzione		12%			- 239
						1.751
Valore medio						1.603

Valore medio assunto per la stima	€/mq 1.603,00
--	----------------------

9.8 Valutazione dei correttivi del valore medio comparato Coefficienti K

Di seguito si riportano tutti i coefficienti di riduzione sopra elencati per il calcolo del fattore K totale. Tale percentuale sarà il coefficiente correttivo del valore medio riscontrato di zona e determinando così il valore al mq dell'immobile pignorato.



--	Fattore di Zona	K1 + 3,5%
--	Fattore di Microintorno	K2 + 2,0%
--	Fattore di Edificio	K3 + 1,5%
--	Fattore di Stato di fatto interno	K4 -- 12,0%
	TOTALE	K -- 5,0%

9.9 Valutazione dell'immobile a corpo

Di seguito si calcola il valore dell'immobile sul libero mercato a corpo nello stato di fatto in cui si trova esclusi i costi correttivi di cui al successivo capitolo 9.11 relativi a questa procedura.

Si procede dunque alla determinazione del valore al MQ dell'immobile:

--	Valore medio di mercato di zona	€/mq	1.603,00 –
--	Fattore K correttivo totale – 5,0%	€/mq	<u>80,15 =</u>
--	Valore finale di stima dell'immobile	€/mq	1.522,85

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

N°	Lotto immobile	Sc mq	Valore mq	Valore intero medio ponde.		Valore diritto e quota
1	Alloggio residenziale	67,92	1.522,85	103.428,46	1,00	103.428,46
				103.428,46		103.428,46

9.10 Costi per la sistemazione delle parti fuori norma

Si riportano i costi stimati di massima per la sistemazione delle difformità di al capitolo 4.3.1 di cui sopra per la sistemazione delle opere murarie e impiantistiche più spese tecniche e di sanatoria

1)	Totale 1 IVA esclusa	€ 5.000,00
2)	Totale 2 IVA esclusa	€ 3.500,00
	TOTALE	€ 8.500,00

9.11 Adeguamenti e correttivi della stima

1)	Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'assenza di garanzia dei vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 5.387,65
2)	Rimborso forfetario per eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita a far data dal 31/12/2017	€ 4.010,19
3)	Rimborso di spese legali per le cause in corso accese dal Condominio per rientrare dei morosi. Attualmente vi sono 7	



cause tra le accese e quelle in via di accensione, stimando un costo per causa minimo di € 4.000 che andrebbero a fondo perso qualora non vi fosse il saldo dei morosi:

€ 560,00

ADEGUAMENTI CORRETTIVI STIMA VOCE 3

N°	Tipo di riduzione	N° cause	spese di causa	Tot €	Mil. Pro. mor.	Mil. Pro. no mor.	Pro quota €/mill.	Mil. Pro. eseguito	Quota
3	Rimb. Spes. leg.x insolvenza morosi	7	4.000,00	28.000,0	122,00	878,00	31,89	17,50	558,09
									558,09

3 Totale rimborso 3 arrotondato

- 560,00

- 4) Ulteriore rimborso forfettario di eventuali spese condominiali derivanti da possibili insoluti di causa e non riscossi dagli inquilini morosi ad oggi; più un progressivo indebitamento di altri 4 anni sino al 2020 tenendo la media degli ultimi due bilanci approvati e per l'importo di morosità arrotondato per un totale di € 11.000 annui proiettato con una crescita costante del 5% annuo.

Si veda tabella al fine di stabilire un rimborso verosimile pari a :

€ 2.800,00

ADEGUAMENTI CORRETTIVI STIMA VOCE 4

N°	Tipo di riduzione	anni	Valore morosità	Mil. Pro. mor.	Mil. Pro. no mor.	Pro quota millesimo	Mil. Pro. eseguito	Quota
4.01	SPESE ORDINARIE ante 2016 Debito morosi sino al 31/12/2015							
			58.845,79	122,00	878,00	67,02	17,50	1.172,89
4.02	Debito morosi del 2016 escluso							
			13.924,04	104,50	895,50	15,55	17,50	272,11
4.03	SPESE ORDINARIE post 2016 Rimb. spese even. Proiezione futura							
		2.017	11.000,00	104,50	895,50	12,28	17,50	214,96
4.03	Rimb. spese even. Proiezione futura	2.018	11.550,00	104,50	895,50	12,90	17,50	225,71
4.03	Rimb. spese even. Proiezione futura	2.019	12.127,50	104,50	895,50	13,54	17,50	237,00
4.03	Rimb. spese even. Proiezione futura	2.020	12.733,88	104,50	895,50	14,22	17,50	248,85
4.04	SPESE STRAORDINARIE Rimb. spese non pagate dai							
		2.016		104,50		24,87	17,50	



morosi		22.275,01		895,50			435,30
escluso							
							2.806,82

4 Totale rimborso 4 arrotondato

-2.800,00

- 5) Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente Nessuna
- 6) Spese tecniche e non per la regolarizzazione urbanistica: € 8.500,00
- 7) Spese tecniche e non per la regolarizzazione catastale: € 460,00
- 8) Spese per Dichiarazione di conformità impianto elettrico, tale importo non comprende eventuali messe a norma € 350,00
 Spese per Dichiarazione di conformità impianto gas, tale importo non comprende eventuali messe a norma € 450,00

Giudizio di comoda divisibilità: NO

9.12 Valore dell'immobile libero

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova nello stato di occupazione: Libero

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO

N°	Tipo riduzione	%	Valore finale libero
A	Valore sul libero mercato		103.428,46
1	Riduzione del valore disposizioni G.E.	-5%	- 5.171,42
2	Rimborso forfè spese cond. insol. biennio		- 4.010,19
3	Rimborso forfè spese legali recupero cred.		560,00
4	Ulteriore rimborso forfè spese morosità		- 2.800,00
5	Spese di cancellazione delle trascrizioni		-
6	Spese regolarizzazione urbanistica		- 8.500,00
7	Spese regolarizzazione catastale		- 460,00
8	Spese dichiarazione conformità impianti		- 800,00
			82.246,85

Valore finale arrotondato libero 82.000,00

valore al mq finale 67,92 1.207,34



9.13 Valore dell'immobile occupato

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova nello stato di occupazione: Occupato:

N°	tipo riduzione	%	Valore finale occupato
A	Valore sul libero mercato		82.000,00
1	Riduzione del valore (15-25%)	-20%	- 16.400,00
			65.600,00

Valore finale arrotondato occupato 65.500,00

valore al mq finale 67,92 964,40

Segue elenco Allegati

Milano il 22/03/2017

Con osservanza l'esperto alla Stima
arch. Antonio Sacchetti

