

## TRIBUNALE DI MILANO

### Sezione III Civile

### Esecuzioni immobiliari

Procedura

**R.G.E. 105/2017**

G.E.

**Dott.ssa Rita Bottiglieri**

Esperto nominato

**Arch. Giuseppe Cantamessa**

Nominativo	Tipo parte	Cod. Fiscale/P.IVA
[REDACTED]	Debitore	[REDACTED]
[REDACTED]	Debitore	[REDACTED]
ITALFONDIARIO S.P.A.	Creditore	00399750587

## RELAZIONE DI STIMA

analisi e valutazione finale

aprile 2019

R.G.E. 105/2017 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

#### Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it



## RGE 105/2017 RIEPILOGO GENERALE SINTETICO

IDENTIFICAZIONE DEL PROCEDIMENTO	
Debitore	
Debitore	
Creditore	<b>ITALFONDIARIO S.P.A.</b>
<b>Lotto unico</b>	
	<b>EDIFICIO ANTE 1967</b>
Ubicazione	Comune di Pioltello (MI)
Indirizzo	Via Giacomo Puccini,2
CORPI COSTITUENTI IL LOTTO	
Destinazioni d'uso dell'unità	<b>ABITAZIONE</b>
Identificativi catastali	Comune di Pioltello (Codice G686) Provincia di Milano Via Giacomo Puccini,2 Piano 5, Foglio 2 Particella 585 Subalterno 16
Piano	Quinto con ascensore (temporaneamente non funzionante al piano)
Scala	E
Categoria	A/4
Classe	4
Rendita catastale	€ 351,19
Consistenza	4 vani
Stato occupativo	Occupato dal debitore
CONSISTENZA E VALUTAZIONE	
Vani principali ed accessori diretti	Ingresso, Cucina semi-abitabile, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, WC
Pertinenze esclusive di ornamento	Balconi
Pertinenze esclusive accessorie	Cantina
<b>TOTALE Superficie catastale A</b> - Totale vani principali ed accessori diretti compreso aree scoperte	<b>73,00 mq</b>
<b>TOTALE Superficie catastale B</b> - Escluso le aree scoperte	<b>**68,00 mq</b>
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)	
UBICAZIONE E STATO CONSERVATIVO DEL LOTTO	
Zona urbana	Periferica
Categoria e classificazione edilizia dello stabile	Abitazione di tipo popolare
Stato di conservazione, interni	Scadenti
Stato di conservazione, esterni	Scadenti
VALUTAZIONE DEL LOTTO	
Valore stimato del bene LIBERO	<b>65.500,00 Euro</b> (sessantacinquemilacinquecento/00)
Valore stimato del bene OCCUPATO	<b>48.850,00 Euro</b> (quarantottomilaottocentocinquanta/00)
Indennità per occupazione senza titolo	<b>265,00 Euro</b> (duecentosessantacinque/00)
Pendenza passività e morosità condominiali	<b>13.223,62 Euro</b> (tredicimiladuecentoventitre/62)
Sanzioni o diritti amministrativi per sanatoria	DA VERIFICARE
Spese tecniche professionali	DA VERIFICARE
Maggiori oneri per ripristino dei luoghi	<b>15.000,00 Euro</b> per ordinaria manutenzione (quindicimila/00)

## Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it

R.G.E. 105/2017 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

Firmato Da: GIUSEPPE CANTAMESSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1eeefac



## Sommario

RGE 105/2017 RIEPILOGO GENERALE SINTETICO .....	2
UBICAZIONE.....	5
IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	6
PREMESSE .....	7
Quesiti .....	7
RISPOSTA AI QUESITI .....	10
1. ACQUISIZIONE COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E ACCESSO ALL'IMMOBILE .....	10
1.1 Acquisizione copia titolo di provenienza .....	10
1.2 Accesso all'immobile.....	10
2.IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO .....	10
2.1 Identificazione della quota e tipologia di diritto .....	10
2.2 Storia catastale.....	11
2.3 Coerenze e confini .....	12
2.4 Estremi dell'atto di pignoramento.....	12
2.5 Estremi Titolo di provenienza.....	14
2.6 Storico trasferimenti di proprietà.....	16
3.DESCRIZIONE DEL BENE .....	18
3.1 Ubicazione .....	18
3.2 Caratteristiche della zona di ubicazione del bene.....	19
3.3 Caratteristiche edilizie e impiantistiche dell'immobile .....	19
3.4 Descrizione dei beni oggetto di pignoramento.....	20
3.5 Rilevamento dello stato dei luoghi.....	24
3.6 Repertorio fotografico .....	25
4. STATO OCCUPATIVO DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	38
4.1 Stato del bene al momento del sopralluogo .....	38
4.2 Esistenza di contratti di affitto .....	38
5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	38
5.1 Formalità, vincoli, gravami che resteranno sul bene a carico dell'acquirente.....	38
5.2 Pendenze condominiali .....	38
6. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI CHE SARANNO CANCELLATE A CURA DELLA PROCEDURA.....	38
6.1 Gravami non opponibili all'acquirente.....	38
7. REGOLARITÀ URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE .....	39

### Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
 Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
 Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
 Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it

R.G.E. 105/2017 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

Firmato Da: GIUSEPPE CANTAMESSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1eeefac



7.1 Pratiche edilizie.....	39
7.2 Difformità rilevate.....	40
7.3 Catasto .....	40
7.4 Regolarizzazioni.....	40
8. CERTIFICAZIONI .....	40
8.1 Certificazione Energetica .....	40
8.2 Certificazione di conformità degli impianti .....	40
9. CONSISTENZA E VALUTAZIONE DEI BENI SOGGETTI A PIGNORAMENTO .....	40
9.1 Criterio e Metodo di valutazione.....	40
9.2 Criterio di misurazione della porzione immobiliare oggetto di valutazione .....	41
9.3 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale.....	42
9.4 Valore di mercato - tabella di calcolo per la vendita del sub. 13 libero.....	44
9.5 Valore di mercato - Ipotesi di calcolo per la vendita del sub. 16 occupato.....	44
9.6 Giudizio di comoda divisibilità.....	44
10. VERIFICA DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE E INDENNITA' .....	45
10.1 Calcolo dell'indennità di locazione Sub.16.....	45
ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE .....	46
DOCUMENTI ALLEGATI .....	46

**Giuseppe Cantamessa Architetto**

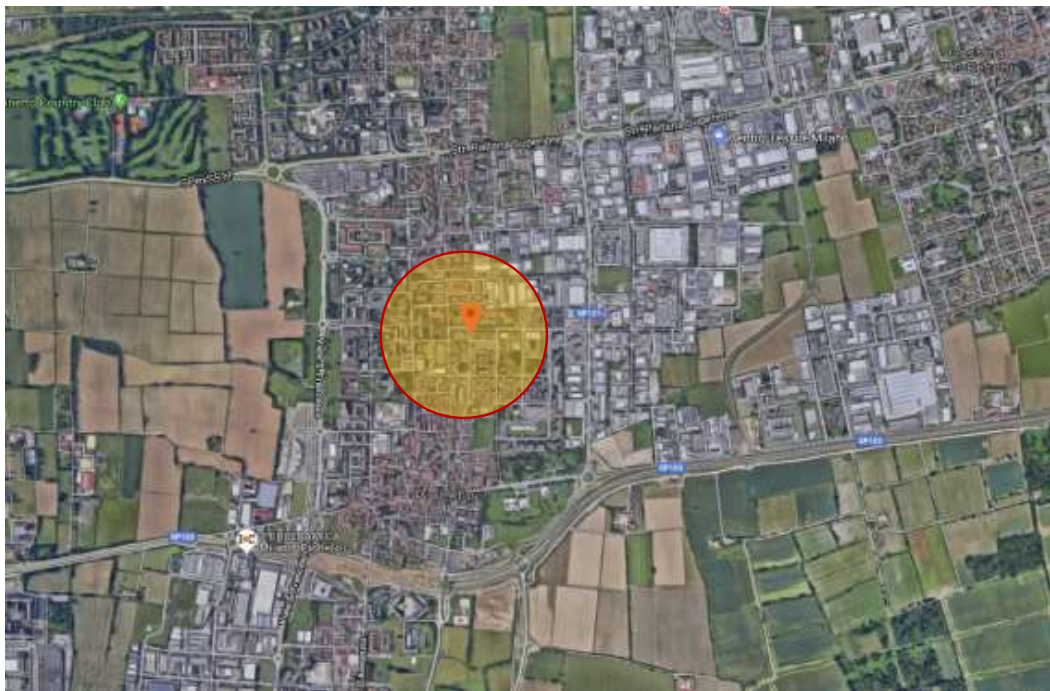
Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it







UBICAZIONE



R.G.E. 105/2017 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

**Giuseppe Cantamessa Architetto**

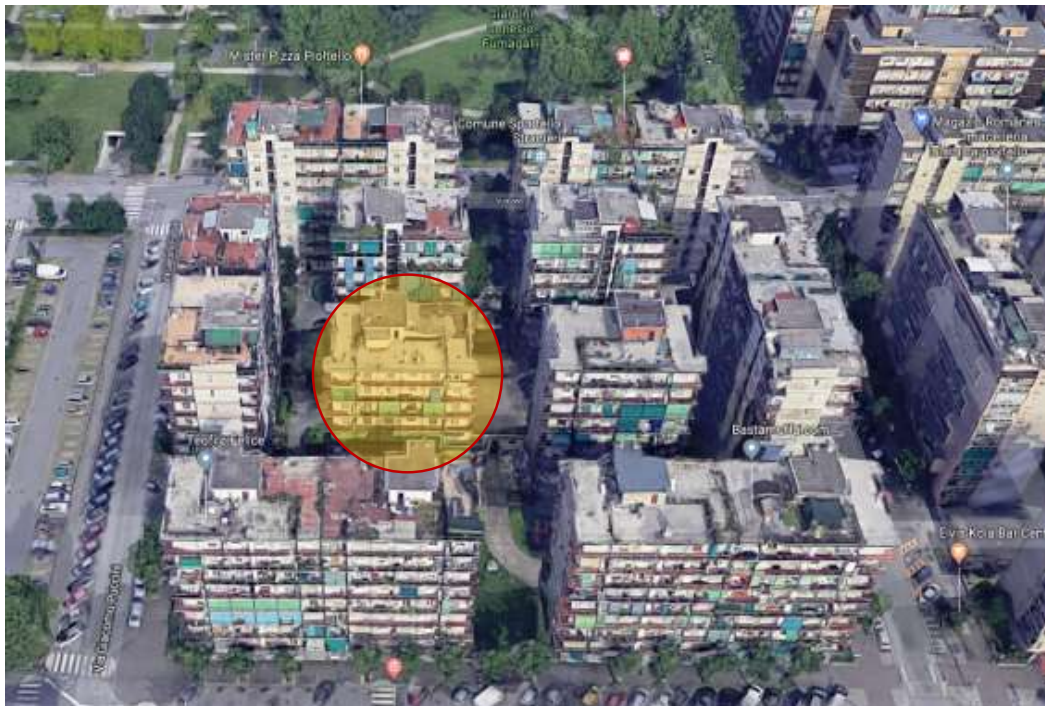
Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it

Firmato Da: GIUSEPPE CANTAMESSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1eeefac





IDENTIFICAZIONE DEL BENE 



**Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamailano.it

R.G.E. 105/2017 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

Firmato Da: GIUSEPPE CANTAMESSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1eeefac



## PREMESSE

Il sottoscritto arch. Giuseppe Cantamessa, con studio in Milano, Corso Indipendenza n. 16, esperto nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima del bene pignorato nella Procedura Esecutiva in epigrafe, dopo aver prestato il giuramento di rito, avviava le operazioni peritali in modo da acquisire quanto necessario per rispondere a quesiti posti:

### Quesiti

**“PROVVEDA** l'esperto ad esaminare la documentazione ipotecaria e catastale depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente gli atti mancanti o inidonei;

**PROVVEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento all/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed agli eventuali comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito per il debitore ed i comproprietari a consentire la visita dell'immobile:

1. ad acquisire, se non prodotta, **copia del titolo di provenienza** in capo al debitore del compendio pignorato e ad avvertire immediatamente il Giudice in caso di perdurante impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata all/i debitore/i e dopo essersi comunque recato sui luoghi, richiedendo la nomina di un custode;
2. a identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione dei confini e dati catastali; a riportare gli estremi dell'atto di pignoramento specificando se esso riguardi la proprietà dell'intero cespite, una quota di esso (indicando in tal caso i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, **segnalando eventuali acquisti ereditari non trascritti**;
3. a fornire una sommaria descrizione, corredata da rilievo fotografico, dell/i bene/i e del relativo stato di manutenzione e ciò sia all'esterno sia, soprattutto, **all'interno**;
4. a riferire sullo **stato occupativo** dell/i bene/i pignorati, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avviene l'occupazione e con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore a quella di notificazione del pignoramento, ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, **anche inoltrando apposita e tempestiva richiesta di informazioni al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate**;
5. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente e in particolare:
  - **domande giudiziali**, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dall/i pignoramento/i e dalle ipoteche;
  - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
  - convenzioni matrimoniali (come ad esempio il **fondo patrimoniale**) e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, **provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo** (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio);

### Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it



- altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) e, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
  - **qualora si tratti di immobile in condominio**, l'esperto dovrà inoltre richiedere informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate **negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima**, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio;
6. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita;
7. a verificare, anche mediante specifiche istanze ai competenti uffici tecnici comunali circa l'esistenza di pratiche edilizie in ordine all'immobile da periziare, la regolarità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile, nonché l'esistenza della dichiarazione di **agibilità** dello stesso, **segnalando eventuali difformità urbanistiche, così come qualsiasi difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale o tra la situazione di fatto ed i titoli abilitativi edilizi**; ove risultino opere abusive, si pronunci l'esperto sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985, n. 724/1994, del d. l.vo n. 380/2001 e successive modificazioni oltre che sui presumibili costi delle relative pratiche; fornisca, in ogni caso, le notizie di cui all'art. 40 della legge n. 47/1985 ed all'articolo 46 del d.l.vo n. 378/2001, indicando, in particolare, gli estremi del titolo abilitativo edilizio e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria, **da acquisire presso i competenti uffici tecnici comunali**; dichiarare, diversamente, che la costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 segnalando comunque i titoli edilizi eventualmente esistenti; qualora siano state presentate domande di condono, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
8. fornire indicazioni, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente, circa la presenza o meno:
- a. della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge della Regione Lombardia n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 e successive deliberazioni attuative di giunta, **provvedendo a redigerla o acquisirla qualora occorra e non risulti già predisposta**;
  - b. della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37;
9. ad indicare il più probabile valore **di mercato** dell'immobile sia libero che occupato e, nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire la valutazione anche della sola quota ed a specificare se l'immobile sia o meno divisibile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato occupativo, i vincoli e gli

Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it





*oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario a norma dell'art. 63, comma secondo, delle disposizioni di attuazioni del codice civile;*

10. *ad indicare la congruità o meno, rispetto ai valori di mercato, del canone di locazione qualora l'immobile risulti locato con contratto opponibile, specificando, in caso di incongruità, quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione e indicando, in ogni caso, l'entità dell'indennità da richiedere agli eventuali occupanti privi di titolo".*

**Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it



## RISPOSTA AI QUESITI

### 1. ACQUISIZIONE COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E ACCESSO ALL'IMMOBILE

#### 1.1 Acquisizione copia titolo di provenienza

Gli immobili sono pervenuti alla parte debitrice con i titoli di provenienza reperiti di cui al successivo punto 2.5.

#### 1.2 Accesso all'immobile

Come da nomina, visti i quesiti posti dal GE, lo scrivente, a mezzo raccomandata R.R., inviata in data 27/10/2017 con nr.15318342691--9, dava notizia alla parte Debitrice dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali invitandola a presenziare per l'esperimento del sopralluogo.

Recatosi sui luoghi nella data prestabilita, non essendo presente la parte Debitrice, lo scrivente, data l'impossibilità di reperire documentazione utile e necessaria per la redazione della perizia, vista la relativa entità dei beni da rilevare e, data la difficoltà riscontrata per reperire documentazione necessaria per la redazione della perizia, per non gravare sulle spese della procedura, ha atteso evitando di fatto di procedere con la richiesta di nomina del custode giudiziario.

Per questo motivo, in data 20/11/2017 provvedeva a recarsi nuovamente sui luoghi, dove lasciava avviso cartaceo, sollecitando il debitore a presenziare alla successiva data stabilita.

Anche in questo secondo caso, in data 04.12.2017, il sopralluogo andava deserto per assenza del debitore.

Lo scrivente ha lasciato ulteriore avviso e, cercato di contattare il debitore, senza alcun risultato ha proseguito le attività di ricerca e verifica documentale.

A far data dal 30.03.2018 sono stati eseguiti ulteriori 3 tentativi di accesso, andati deserti per assenza del debitore.

Perdurando l'impossibilità ad accedere ai luoghi, data la difficoltà di reperire documentazione necessaria per il completamento della relazione, in data 28/02/2019, lo scrivente, recatosi sui luoghi, ha finalmente rintracciato il debitore riuscendo ad accedere ai luoghi potendo di fatto, procedere con le attività di rilevamento.

### 2.IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

#### 2.1 Identificazione della quota e tipologia di diritto

L'oggetto del pignoramento del 20.12.2016 notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano e trascritto il 27.01.2017 ai nn.9601/5999, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a, con sede in Parma è il seguente bene:

Abitazione di tipo economico (A/3) posto in Pioltello (MI) in Via Puccini Giacomo n.2, meglio identificato in catasto del suddetto Comune al Fg.2, part.585 sub.16

#### Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it

R.G.E. 105/2017 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

Firmato Da: GIUSEPPE CANTAMESSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1eeefac



## 2.2 Storia catastale

### ABITAZIONE

Situazione degli atti informatizzati al 06/03/2018 Visura n. T286666

Comune di CASSANO D' ADDA (Codice: C003)

Provincia di MILANO

Catasto Fabbricati Foglio: 10 Particella: 233 Sub.: 13

### Intestati

[REDACTED]

(1) Proprietà per ½

[REDACTED]

(1) Proprietà per ½

### Unità immobiliare dal 21/09/2016

In Comune di Pioltello (MI - Codice G686) – Indirizzo VIA GIACOMO PUCCINI n. 2 piano: 5-S1 - Foglio: 2 Particella: 585 Sub.: 16, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 73 mq. Totale escluse aree scoperte \*\*68 mq, Rendita Euro 351,19

DATI DERIVANTI DA:

Variazione toponomastica del 21/09/2016 protocollo n. mi0485590 in atti dal 21/09/2016

variazione di toponomastica- variazione toponomastica d'ufficio (n. 193749.1/2016)

ANNOTAZIONI:

-

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune G686 - Sezione - Foglio 2 - Particella 585

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI DERIVANTI DA:

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

ANNOTAZIONI

-

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Dati derivanti da:

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Annotazioni

-

#### Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155

Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384

Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764

Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it





### **Situazione dell'unità immobiliare dal 12/01/1979**

Dati derivanti da:

COSTITUZIONE del 12/01/1979 in atti dal 15/06/1998 FIN 98 99 (n. 893.1/1979)

Annotazioni

-

### **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

Dati derivanti da:

COSTITUZIONE del 12/01/1979 in atti dal 15/06/1998 FIN 98 99 (n. 893.1/1979)

Annotazioni

-

## **2.3 Coerenze e confini**

### **Appartamento**

Confini dell'unità immobiliare così rilevati, in senso orario partendo dal Nord: a Nord, cortile comune, a Est, cortile comune e proprietà di terzi; a Sud, spazi comuni (scala e ascensore condominiale); a Ovest, cortile comune.

### **Cantina**

Confini dell'unità immobiliare così rilevati, in senso orario partendo dal Nord: a Nord, proprietà di terzi e corridoio comune; a Est, il cortile comune; a Sud, proprietà di terzi; a Ovest, corridoio comune.

## **2.4 Estremi dell'atto di pignoramento**

Ispezione ipotecaria telematica

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio n. n. T 229147 del 06/03/2018

Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 9601 Registro particolare n. 5999 Presentazione n.75 del 27/01/2017

## **Sezione A – Generalità**

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 20/12/2016 Numero di repertorio 58973

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO

Codice fiscale 80188650156 Sede MILANO (MI)

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

### **Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it



Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente AVV. GIUSEPPE MULE' Indirizzo CORSO MONFORTE, 16 – MILANO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B – Immobili

**Unità negoziale n. 1**

Immobile n. 1 Comune G686 - PIOLTELLO (MI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 2 Particella 585 Subalterno 16

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza –

Indirizzo VIA PUCCINI N. civico 2

Sezione C – Soggetti

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di –

Denominazione o ragione sociale CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.

Sede PARMA (PR) Codice fiscale 02113530345

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1

In qualità di Cognom [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di ½

Soggetto n. 2

In qualità di Cognom [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di ½

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

-

**Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155

Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384

Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764

Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it



## 2.5 Estremi Titolo di provenienza

Dato derivante da ispezione ipotecaria su Soggetto e Immobile:  
Ufficio Provinciale di MILANO - n. T 229147 del 06/03/2018

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 166085 Registro particolare n. 96752 Presentazione n.787 del 24/12/2002

### Sezione A – Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA  
Data 02/12/2002 Numero di repertorio 134091  
Notaio DOTT. ALBERTO RONCORONI Codice fiscale RNC LRT 36B20 F205 Z  
Sede MILANO (MI)

#### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 112 COMPRAVENDITA  
Voltura catastale automatica SI

#### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 2

### Sezione B – Immobili

#### Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 2 Particella 585 Subalterno 16  
Consistenza 4 vani Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO  
Indirizzo VIA GIACOMO PUCCINI N. civico 2 Scala E Piano 5S1

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

##### Soggetto n. 1

In qualità di Cognome

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di ½

#### Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it

R.G.E. 105/2017 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

Firmato Da: GIUSEPPE CANTAMESSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1eeefac





**Soggetto n. 2**

In qualità di Cognome [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di ½

**Contro**

**Soggetto n. 1**

In qualità di Cognome [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di ½

In regime di COMUNIONE LEGALE Con [REDACTED]

**Soggetto n. 2**

In qualità di Cognome [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di ½

In regime di COMUNIONE LEGALE [REDACTED]

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

ALL'UNITA IMMOBILIARE SEGUE E COMPETE ED E QUINDI COMPRESA NELLA VENDITA UNA QUOTA PROPORZIONALE DI COMPROPRIETA NEGLI SPAZI ED ENTI COMUNI DELL'INTERO STABILE CONDOMINIALE A SENSI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO, CHE TROVASI ALLEGATO ALL'ATTO A ROGITO DEL NOTAIO DI MILANO LIDYA ZAMA IN DATA 30 GIUGNO 1965 N. 118001 DI REP. LE PARTI HANNO FATTO ESPRESSO RIFERIMENTO ALL'ATTO DEL NOTAIO ANTONIO CIMMINO DI DESIO IN DATA 17 NOVEMBRE 2000 N. 27876/4034 DI REPERTORIO, TRASCritto PRESSO QUESTO UFFICIO IN DATA 23 NOVEMBRE 2000 AI NUMERI 109965/75051 PER I TUTTI I PATTI.

**Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it



## 2.6 Storico trasferimenti di proprietà

Dalle ricerche e dalle ispezioni telematiche effettuate, lo scrivente, verificata la relazione notarile presente in atti conferma quanto segue:

### Situazione degli intestati dal 02/12/2002

DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprietà per 1/2

(1) Proprietà per 1/2

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/12/2002

Trascrizione in atti dal 31/12/2002 Repertorio n.: 134091

Rogante: DOTT. ALBERTO RONCORONI

Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 96752.1/2002)

### Situazione degli intestati dal 17/11/2000

DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 02/12/2002

(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 02/12/2002

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/11/2000

protocollo n. 1096135 Voltura in atti dal 21/11/2001 Repertorio n.: 27876

Rogante: TRIBUNALE

Sede: DESIO Registrazione: Sede: COMP. (n. 257876.1/2000)

### Situazione degli intestati dal 17/11/2000

DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/11/2000 protocollo n. 257866

Trascrizione in atti dal 28/02/2001 Repertorio n.: 27876

Rogante: CIMMINO ANTONIO

#### Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155

Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384

Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764

Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it



Sede: DESIO

Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 75051.1/2000)

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/07/1986  
(antecedente all'impianto meccanografico)**

1 [REDACTED]

(1) Proprietà per 1/4 fino al 17/11/2000

[REDACTED]

(1) Proprietà per 3/4 fino al 17/11/2000

**DATI DERIVANTI DA**

del 09/07/1986 Voltura in atti dal 31/08/1988 Rogante: ASERO GIUSEPPE Sede: PIOLTELLO

Registrazione: UR Sede: MILANO n: 9392 del 04/12/1986 (n. 193337/1986)

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

1 [REDACTED]

Proprietà per 500/1000 fino al 09/07/1986

2 [REDACTED]

Proprietà per 500/1000 fino al 09/07/1986

**DATI DERIVANTI DA**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

R.G.E. 105/2017 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

**Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155

Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384

Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764

Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it

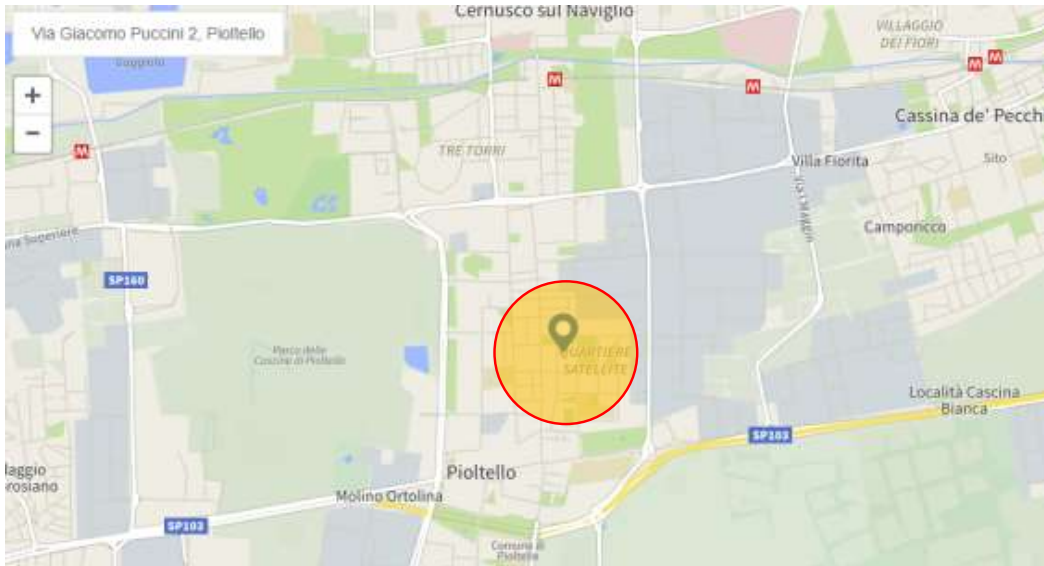
Firmato Da: GIUSEPPE CANTAMESSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1eeefac





### 3. DESCRIZIONE DEL BENE

#### 3.1 Ubicazione



Inquadramento zonale

Situato a circa 6 chilometri ad est di Milano, il territorio è compreso tra la SP ex SS 11 Padana Superiore (a nord, situata tra Cernusco sul Naviglio e Cassina de' Pecchi) e la SP 14 Rivoltana (a sud, situata tra Rodano e Vignate) ed è disposto lungo l'asse nord sud, con una larghezza est ovest di un paio di chilometri. Questa conformazione a striscia lunga e stretta è frutto della storia della città, nata dalla fusione il 1° gennaio 1870 di due Comuni fino a quel momento indipendenti: Pioltello e Limito. Dall'epoca ad oggi il territorio compreso tra i due centri storici è stato quasi completamente urbanizzato, con la nascita del quartiere di Seggiano.

La striscia lunga e stretta è tagliata da diversi attraversamenti: la SP 103 Cassanese tra Pioltello e Vignate e la ferrovia Ferdinandea, sempre tra Limito e Vignate. È in fase di realizzazione la nuova stazione ferroviaria di porta, una delle tre previste nell'area di Milano, insieme con Rogoredo e Rho-Pero. Pioltello è inoltre capolinea della linea S6 del Servizio ferroviario suburbano di Milano (solo nelle ore di punta, nelle altre ore il capolinea è a Treviglio).

A sud della SP 14 Rivoltana dagli anni '70 sorge il quartiere residenziale di San Felice prolungando verso sud la zona urbanizzata e portando quindi la Rivoltana all'interno del tessuto urbano della città anche se solo una minima parte (solo 2 strade) fa parte del comune di Pioltello. Negli ultimi anni, sempre a sud della SP 14 Rivoltana, si è sviluppato al confine con San Felice la nuova frazione Malaspina, che fino a pochi anni fa era sede solo del Liceo Scientifico Niccolò Machiavelli, mentre ora è diventato un nuovo e moderno centro residenziale ai margini del cosiddetto Bosco della Besozza (uno dei parchi cittadini). Dal 2009, in questa località è stata trasferita la sede italiana della multinazionale 3M, ubicata prima nella vicina San Felice.

Nonostante le vicissitudini subite da Pioltello, in particolare negli anni '60 e '70, con una fortissima crescita della popolazione e la nascita di quartieri residenziali di basso costo e bassa qualità, Pioltello presenta ancora oggi grandi superfici agricole e a verde, che la dividono da Milano e Segrate e l'avvicinano ai Comuni della Martesana, di cui fa geograficamente parte.

#### Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it



### 3.2 Caratteristiche della zona di ubicazione del bene

La zona è a vocazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di edifici multipiano di media altezza, con caratteristiche economico/popolari ad alta densità abitativa.

Gli standard urbanistici sono tipici della zona e la popolazione è eterogeneamente distribuita sul territorio.

Il tessuto sociale della città di Pioltello è caratterizzato dalla presenza di numerosi immigrati, che costituiscono circa il 10% della popolazione. Al rione Satellite, (area in cui è posta l'unità oggetto di valutazione), il 30% dei bambini frequentanti le scuole materne ed elementari sono di origine straniera. La presenza di una percentuale crescente di persone con usi e costumi diversi, in un contesto caratterizzato da marcata povertà, contribuisce a creare quel clima di diffidenza, talvolta ingiustificata, che le pubbliche amministrazioni stanno cercando di affrontare con iniziative come la Consulta interculturale, uno dei pochi esperimenti in zona, che si propone come centro di dialogo continuo tra le comunità straniere e la cittadinanza italiana.

Sono presenti nelle immediate vicinanze attività commerciali e negozi di prossimità.

Sono presenti nella cintura comunale attività commerciali di carattere massivo e centri commerciali di medie e grandi dimensioni.

Caratteristica della zona è la presenza di ampie aree destinate a verde pubblico.

I collegamenti pubblici sono presenti nelle vicinanze: la stazione ferroviaria di Pioltello – Limite posta a pochi km, oltre a mezzi di superficie e la linea metropolitana di collegamento MM1 in prossimità di Cassina de Pecchi e Cernusco sul Naviglio.

### 3.3 Caratteristiche edilizie e impiantistiche dell'immobile

#### PARTI COMUNI

Il complesso è caratterizzato da corpi di fabbrica multipiano aventi caratteristiche analoghe, inseriti all'interno di un'area costituente il "Rione Satellite".

All'ingresso, sulla Via Puccini è presente la costruzione adibita a posto di guardiana e custodia.

È presente il servizio di portineria con custodia.

Caratteristiche strutturali rilevate a vista

#### 1. Struttura

Fondazioni: in Cls armato

Strutture verticali: Cls armato

Travi: Cls armato

Solai: Prefabbricati in latero cemento e cls armato

Stato di manutenzione e conservazione delle strutture verticali e orizzontali: non verificato

Murature: Tamponamenti con doppia muratura a cassa vuota, intonacati, rivestiti superficialmente da materiale lapideo in scaglie di pietra.

Stato di manutenzione e conservazione delle facciate: discreto

Balconi: Sporti in cls armato, pavimentazione in lastre di materiale ceramico, ringhiere in ferro verniciato.

Stato di manutenzione e conservazione dei balconi: discreto

Copertura: a tetto piano, con superfici ad uso esclusivo delle proprietà ad essi ascritti, pavimentazione in lastre di materiale ceramico tipo Klinker.

#### Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamailano.it



## 2. Componenti edilizie e costruttive

vano scala: struttura in cls armato, con rampe a tenaglia, gradini rivestiti in lastra di marmo tipo botticino, piani di sbarco rivestiti con materiale lapideo di marmo posto a palladiana.

Le pareti sono rivestite con lastre di materiale ceramico testurizzato; i plafoni sono intonacati, rasati al civile, finiti lisci e rifiniti superficialmente con pittura al quarzo.

Ile ringhiere, i corrimano e le balaustre sono realizzati in metallo verniciato.

Infissi esterni: ante a battente in alluminio e specchiatura ad una lastra semplice di vetro stampato.

Il portoncino di ingresso alla scala E: in profilato metallico anodizzato con specchiatura ad una lastra semplice di vetro stampato.

Il complesso è posto all'interno di un'area attrezzata a verde, piantumata e organizzata planimetricamente con viottoli e percorsi pedonali aventi pavimentazione in cls battuto e bitume.

I cordoli delle aiuole sono in materiale lapideo di pietra con elementi regolari posti a secco.

Le aree verdi e le componenti di completamento al suolo sono discretamente mantenute e conservate.

## 3.4 Descrizione dei beni oggetto di pignoramento

### APPARTAMENTO

#### Consistenza

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quinto dello stabile di nove piani fuori terra, oltre al piano terreno, raggiungibile direttamente dal percorso pedonale esterno e quindi dal corpo scala presente sul medesimo sedime.

È presente il vano ascensore che, al momento del sopralluogo risultava fuori esercizio per mancata manutenzione e quindi sottoposta a blocco di sicurezza.

L'unità è biesposta con giacitura EST/OVEST, con affacci sull'area cortilizia interna attrezzata a verde.

L'unità è accessibile direttamente dal pianerottolo condominiale del piano quinto, dalla porta di ingresso in legno ad un'anta a battente, dotata di blindatura e serratura di sicurezza semplice.

All'interno è composta da ingresso, cucina semi abitabile, disimpegno, bagno, camera matrimoniale e camera singola per uso doppio.

Completano le dotazioni due balconate, la prima con accesso dalla cucina e dalla camera da letto ad uso doppia e la seconda dalla camera matrimoniale.

L'unità immobiliare è posta in pignoramento unitamente alla cantina di pertinenza posta al piano S1.

#### L'ingresso

Di discrete dimensioni, ha pavimentazione in lastre di materiale ceramico.

Le pareti sono intonacate al civile, rasate lisce e rifinite superficialmente con pittura per interni.

I plafoni sono rasati a gesso, finiti lisci e rifiniti superficialmente con pittura per interni.

#### La cucina

Alla stessa si accede direttamente dall'ingresso.

Il serramento di accesso è in legno, con un'anta battente, con specchiatura in vetro ad una lastra semplice trattata con testurizzazione superficiale stampata in rilievo.

La pavimentazione è in lastre di materiale ceramico.

#### Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it



Le pareti sono rivestite in lastre di materiale ceramico sino ad un'altezza di circa 200 cm dal piano di pavimento; la restante porzione soprastante, sino all'intradosso del plafone è intonacata al civile, rasata liscia e rifinita superficialmente con pitturazione per interni.

I plafoni sono intonacati, rasati lisci e rifiniti superficialmente con pitturazione per interni.

Il locale è ben aereato naturalmente ed illuminato direttamente.

Una porta finestra conduce al balcone con esposizione a OVEST.

Il serramento esterno è realizzato legno, la specchiatura è in vetro a lastra singola di vetro, priva di intercapedine interna e vetrocamera per il taglio termico.

Il sistema di oscuramento esterno è in pvc del tipo a serranda a rullo con avvolgibile su puleggia contenuta in cassonettatura a soffitto con avvolgimento manuale.

È presente l'impianto di illuminazione.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione sono pessime.

Lo scrivente evidenzia un ampio deterioramento delle superfici di muratura e plafone determinato da infiltrazioni di acqua che, per incuria e carenza di interventi di ripristino ha generato la formazione di ampie ed evidenti muffe e colonie fungine con la conseguente marcescenza della superficie di intonaco.

In generale appaiono compromesse le condizioni minime di salubrità a cui il locale dovrebbe sottostare per l'uso e la destinazione al quale lo stesso è preposto.

### **Il disimpegno**

Accessibile direttamente dall'ingresso.

Così come nei restanti ambienti circostanti, la pavimentazione è realizzata con lastre di materiale ceramico, le pareti sono intonacate al civile, rasate lisce e rifinite superficialmente con pitturazione per interni.

È presente l'impianto di illuminazione.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione sono scadenti.

Sono presenti formazioni ampie di muffa e colonie fungine con marcescenza evidente delle porzioni di intonaco interessate da fenomeni infiltrativi dovuti ad una perdita d'acqua avvenuta al piano sesto.

Incuria e mancata manutenzione sono evidenti.

### **Il bagno**

Accessibile direttamente dal disimpegno.

Il serramento di accesso è in legno, con un'anta battente, dotato di specchiatura in vetro ad una lastra semplice, trattata con testurizzazione superficiale in rilievo.

Il locale è di normali dimensioni - è aereato direttamente ed illuminato naturalmente.

La pavimentazione è in lastre di materiale ceramico, il rivestimento è realizzato con il medesimo materiale sino ad un'altezza massima di cm 160 circa dal piano di pavimento. Da questa quota, sino alla massima quota di intersezione con il plafone, si presenta intonacato al civile, rasato liscio, finito superficialmente con pittura per interni.

È presente l'impianto di illuminazione.

È presente il riscaldamento, introdotto in ambiente da termosifone con elementi in ghisa.

I gruppi e gli elementi sanitari sono vetusti, in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Il serramento esterno è realizzato legno, la specchiatura è in vetro a doppia lastra priva di intercapedine interna e vetrocamera per il taglio termico.

#### **Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamailano.it





Il sistema di oscuramento esterno è in metallo del tipo a serranda a rullo con avvolgibile su puleggia contenuta in cassonettatura a soffitto con avvolgimento manuale.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione, sono pessime.

In questo locale, come nei precedenti descritti, sono evidenti ampie e diffuse zone di degrado sia delle superfici di muratura a parete che sulla superficie del plafone.

In questo caso, è evidente il degrado generato da incuria e assente manutenzione delle porzioni interessate dal fenomeno infiltrativo di acqua precedentemente citato. Sono presenti inoltre a vista, gravi compromissioni delle porzioni orizzontali di solaio che presentano in taluni casi l'esposizione delle strutture metalliche di armatura.

### **La camera matrimoniale**

Direttamente accessibile dal disimpegno.

Il serramento di accesso è in legno, con un'anta battente, dotato di specchiatura in vetro ad una lastra semplice, trattata con testurizzazione superficiale in rilievo.

Di dimensioni normali, con superficie normata per l'uso a cui è destinata.

Il locale è aereato direttamente ed illuminato naturalmente.

Una porta finestra conduce al balcone con esposizione a OVEST.

La pavimentazione è realizzata con lastre di materiale ceramico, le pareti sono intonacate al civile, rasate lisce e rifinite superficialmente con pitturazione per interni.

I plafoni sono intonacati, rasati lisci e rifiniti superficialmente con pitturazione per interni.

Il serramento esterno è realizzato legno, la specchiatura è in vetro a doppia lastra priva di intercapedine interna e vetrocamera per il taglio termico.

Il sistema di oscuramento esterno è in PVC del tipo a serranda a rullo con avvolgibile su puleggia contenuta in cassonettatura a soffitto con avvolgimento manuale.

È presente l'impianto di illuminazione.

È presente il termosifone a elementi radianti di ghisa per il riscaldamento d'ambiente.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione, sono pessime per i medesimi fenomeni di degrado precedentemente descritti.

### **La camera singola**

Direttamente accessibile dal disimpegno.

Di dimensioni normali, con superficie normata per l'uso a cui è destinata.

Il serramento di accesso è in legno, con un'anta battente, con specchiatura ad una lastra semplice di vetro trattata con testurizzazione superficiale in rilievo.

Il locale è aereato direttamente ed illuminato naturalmente.

Una porta finestra conduce al balcone con esposizione a EST.

La pavimentazione è realizzata con lastre di materiale ceramico, le pareti sono intonacate al civile, rasate lisce e rifinite superficialmente con pitturazione per interni.

I plafoni sono intonacati, rasati lisci e rifiniti superficialmente con pitturazione per interni.

Il serramento esterno è realizzato legno, la specchiatura è in vetro a doppia lastra con intercapedine interna e vetrocamera per il taglio termico.

Il sistema di oscuramento esterno è in metallo del tipo a serranda a rullo con avvolgibile su puleggia contenuta in cassonettatura a soffitto con avvolgimento manuale.

È presente l'impianto di illuminazione.

#### **Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it



È presente il termosifone a elementi radianti di alluminio per il riscaldamento d'ambiente.  
In generale le condizioni di manutenzione e conservazione, sono pessime come precedentemente descritto, per i medesimi fenomeni di degrado rilevati sulle superfici verticali delle pareti e orizzontali di plafone.

#### **Superfici di ornamento esterne**

Sono presenti due balconate, di dimensioni normali, accessibile dalla camera matrimoniale e dalla cucina la prima, la seconda, accessibile dalla camera da letto singola;  
In entrambi i casi, la pavimentazione è in lastre di materiale ceramico.  
In generale le condizioni di manutenzione e conservazione, sono normali.

#### **Dotazioni impiantistiche**

Il riscaldamento è centralizzato. È presente un piccolo boiler elettrico per la produzione di acqua calda.  
È presente il citofono.  
È presente il contatore per la contabilizzazione della fornitura del gas.  
È presente il contatore della luce.

#### **CANTINA**

Presente in atti e presente in pignoramento, il locale è posto al piano S1, raggiungibile dal vano scala comune che conduce al piano e dall'ascensore che conduce sino al medesimo piano.  
Di ridotte dimensioni, ha pavimentazione in battuto di cls e pareti in cls a vista.  
La porta di accesso è in lamiera di metallo. Il locale si presenta asciutto e discretamente aereato benché sia sprovvisto di aperture e prese d'aria o luce dirette.

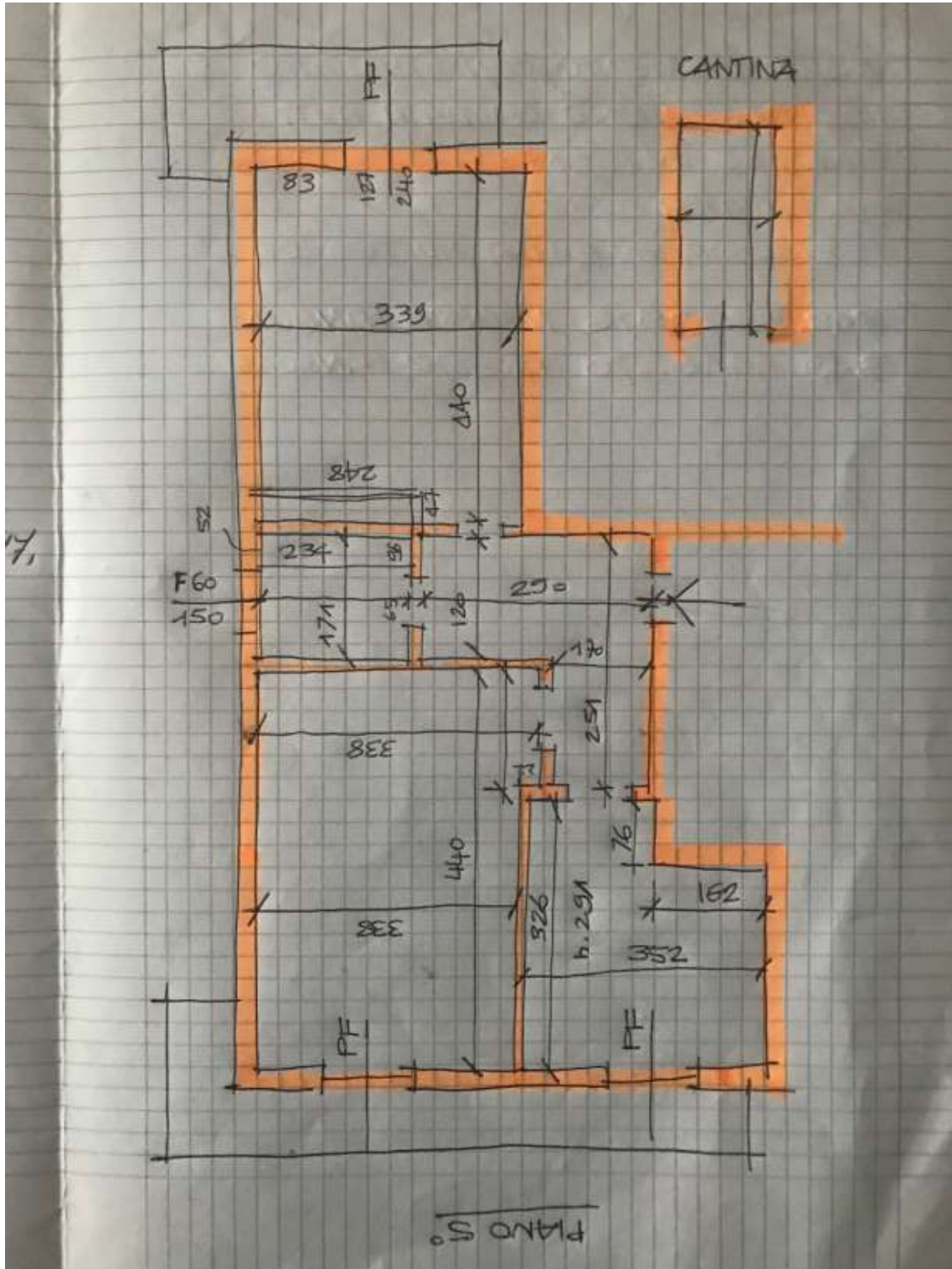
#### **Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it



3.5 Rilevamento dello stato dei luoghi

\*\* le misure riportate sono indicative



R.G.E. 105/2017 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

Giuseppe Cantamessa Architetto  
Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it

Firmato Da: GIUSEPPE CANTAMESSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1eefac



#### 4. STATO OCCUPATIVO DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

##### 4.1 Stato del bene al momento del sopralluogo

Alla data del sopralluogo, lo scrivente ha potuto verificare che l'immobile è in possesso del debitore ed è occupato dal medesimo.

##### 4.2 Esistenza di contratti di affitto

Non risultano registrati contratti di locazione in capo al debitore o relativi agli immobili oggetto della procedura.

#### 5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

##### 5.1 Formalità, vincoli, gravami che resteranno sul bene a carico dell'acquirente

Dalla relazione notarile in atti e dalle verifiche ipocatastali effettuate dal sottoscritto con ispezione ipotecaria effettuata per consultazione telematica presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, Ispezione n. T359096 del 15/04/2019, sugli attuali identificativi per soggetto, NON RISULTANO formalità, vincoli o gravami che resteranno a carico dell'acquirente.

##### 5.2 Pendenze condominiali

Dalle richieste fatte e dalle risultanze trasmesse, contenute nel documento di sintesi prodotto dall'Amministratore pro tempore del Condominio, rappresentato dal Rag. Daniele Caprotti, con sede a Sesto San Giovanni (MI) in Via Monte San Michele 172, fax. 02.24416890, si evince che alla data della redazione della presente relazione di stima, le posizioni debitorie in capo alla parte debitrice ammontano **13.223,62 Euro** (tredicimiladuecentoventitre/62) e che non sono state deliberate e/o non sono in corso delibere per spese straordinarie.

#### 6. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI CHE SARANNO CANCELLATE A CURA DELLA PROCEDURA

##### 6.1 Gravami non opponibili all'acquirente

Si riportano le trascrizioni e le iscrizioni gravanti sui beni pignorati risultanti dalla relazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR. II. sul bene oggetto di pignoramento

Lo scrivente riporta a seguito l'elencazione sintetica delle formalità riferite alla visura ipotecaria avvenuta con Ispezione n. T359096 del 15/04/2019

##### Dati della richiesta

Immobile: Comune di PIOLTELLO (MI) Tipo catasto: Fabbricati Foglio : 2 - Particella 585 - Subalterno 16  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

##### Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it





### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 27/08/1996 al 15/04/2019

### Elenco immobili

Comune di PIOLTELLO (MI)

Catasto Fabbricati 1. Sezione urbana - Foglio 0002 Particella 00585 Subalterno 0016

### Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 23/11/2000 - Registro Particolare 31265 Registro Generale 109966  
Pubblico ufficiale CIMMINO ANTONIO Repertorio 27877 del 17/11/2000  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 10602 del 07/04/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 24/12/2002 - Registro Particolare 38536 Registro Generale 166086  
Pubblico ufficiale DOTT. ALBERTO RONCORONI  
Repertorio 134092 del 02/12/2002 IPOTECA VOLONTARIA  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 27/01/2017 - Registro Particolare 5999 Registro Generale 9601  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO  
Repertorio 58973 del 20/12/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

## 7. REGOLARITÀ URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE

### 7.1 Pratiche edilizie

Si riporta a seguito quanto reperito da ricerche svolte:

conformità edilizia: pratica edilizia 32/62 per lavori di NUOVA COSTRUZIONE AD USO CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI, intestata a IMMOBILIARE MILANO S.a.s. richiesta di concessione edilizia protocollata il 09.02.1962 prot.n.1354

Domanda di costruzione con opere edilizie del 09.02.1962

Licenza per l'esecuzione di opere denunciate del 02.03.1962

Domanda di permesso di abitabilità del 27.02.1964 con successivo rilascio dell'autorizzazione di abitabilità di edifici avvenuta in data 29.04.1964

Lo scrivente precisa che sono tuttora in corso le attività di verifica presso gli Uffici del Comune di Pioltello, settore Edilizia Privata, non essendo stata ancora reperita tutta la documentazione completa. Pertanto lo stesso si riserva di produrre documentazione ad integrazione della presente relazione.

#### Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it



## 7.2 Difformità rilevate

Nessuna - Da confermare

## 7.3 Catasto

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi rilevati.

## 7.4 Regolarizzazioni

Nessuna - Da confermare

## 8. CERTIFICAZIONI

### 8.1 Certificazione Energetica

Non è presente e non è stato esibito dal debitore il certificato di attestazione Energetica

### 8.2 Certificazione di conformità degli impianti

Impianto elettrico NON PRESENTE

Impianto idrotermosanitario NON PRESENTE

## 9. CONSISTENZA E VALUTAZIONE DEI BENI SOGGETTI A PIGNORAMENTO

### 9.1 Criterio e Metodo di valutazione

#### Premessa

Lo scrivente adotta il Procedimento di Stima sintetico-comparativa basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di valutazione con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato, la valutazione che viene qui a seguito redatta, prende in esame i dati custoditi nella banca dati dell' Agenzia delle Entrate e resi disponibili tramite l' OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare parametrizzato e confrontato con i prezzi rilevati sulla piazza per beni aventi tipologia e caratteristiche analoghe o simili e i prezzi degli immobili pubblicati sui mercuriali e sui siti dei principali operatori commerciali di settore. Il valore stimato può quindi variare nel tempo in base all' andamento del mercato immobiliare. La valutazione immobiliare riporta un valore medio, uno minimo e uno massimo e poiché l' effettivo valore di ogni immobile è influenzato anche da altri fattori lo scrivente ritiene di poter determinare nel valore medio il più probabile valore di mercato del bene soggetto a pignoramento da porsi come base d' asta.

Al riguardo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa costituisce il punto di riferimento univoco e largamente condiviso al quale si rimanda per tutti gli aspetti scientifici e procedurali.

#### Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all' Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all' Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza, 16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it



## 9.2 Criterio di misurazione della porzione immobiliare oggetto di valutazione

Riferito allo strumento di consultazione telematica offerto in rete dal Borsino immobiliare

Vani principali ed accessori diretti (soggiorni, camere, cucine e servizi)	
Superfici utili e muri interni	Computati al lordo
Muri perimetrali esterni	Computati al lordo (fino ad uno spessore massimo di cm. 50)
Muri in comunione (con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare)	computati nella misura massima del 50% (fino ad uno spessore massimo di cm. 25)
** RILEVAMENTO METRICO DA VERIFICARE IN LOCO Pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi, giardini)	
Balconi, le terrazze e similari	La superficie si misura fino al contorno esterno
Giardini o le aree scoperte di uso esclusivo	la superficie si misura fino al confine della proprietà (se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso).
Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte, box e posti auto)	
Superfici utili e muri interni	Computati al lordo
Muri perimetrali esterni	Computati al lordo (fino ad uno spessore massimo di cm. 50)
Muri in comunione (con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare)	computati nella misura massima del 50% (fino ad uno spessore massimo di cm. 25)

R.G.E. 105/2017 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

### Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it

Firmato Da: GIUSEPPE CANTAMESSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1eefac



### 9.3 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV), lo scrivente assume come dato di calcolo la superficie catastale introdotta dalla nuova Riforma del Catasto.

Il dato sui metri quadri in visura catastale permette di calcolare rapidamente il **valore commerciale** di un immobile partendo, ad esempio, dalle quotazioni immobiliari OMI pubblicate semestralmente dall'Agenzia delle Entrate.

Inoltre, a scopo indicativo, si riporta qui a seguito lo schema riepilogativo del sistema adottato per il calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate) che risponde ai requisiti stabiliti dalla norma UNI 10750, che lo scrivente ha in ogni caso preso in considerazione per verificare la consistenza reale rilevata.

#### TABELLA DELLE SUPERFICIE E DEI RELATIVI PARAMETRI DI CALCOLO

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
<b>Superficie utile netta calpestabile</b>	100%	
<b>Muri perimetrali</b>	100%	calcolate fino allo spessore max di 50 cm
<b>Muri perimetrali in comunione</b>	50%	calcolate fino allo spessore max di 25 cm
<b>Mansarde</b>	75%	altezza media minima mt 2,40
<b>Sottotetti non abitabili</b> (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
<b>Soppalchi abitabili</b> (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
<b>Soppalchi non abitabili</b>	15%	
<b>Verande</b> (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
<b>Verande</b> (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
<b>Taverne e Locali seminterrati abitabili</b> (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

#### Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
 Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
 Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
 Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it





Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
<b>Balconi e Lastrici solari</b>	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
<b>Terrazzi e Logge</b>	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
<b>Terrazzi di attici (a tasca)</b>	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
<b>Portici e Patii</b>	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
<b>Corti e Cortili</b>	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
<b>Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"</b>	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
<b>Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"</b>	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
<b>Precisazione</b> per le superfici non comunicanti con i vani principali si considera il 50% dell'incidenza		

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
<b>Cantine, Soffitte e Locali accessori</b> (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
<b>Locali accessori</b> (collegati ai dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40
<b>Locali tecnici</b>	15%	altezza minima di mt 1,50
<b>Box</b> (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
<b>Box</b> (non collegato ai vani principali)	50%	
<b>Box</b> (collegato ai vani principali)	60%	
<b>Posti auto coperti</b> (in autorimessa collettiva)	35%	
<b>Posti auto scoperti</b>	20%	

**Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it



#### 9.4 Valore di mercato - tabella di calcolo per la vendita del sub. 13 libero

Nel caso di specie, stante la situazione di degrado rilevata all'interno degli ambienti, lo scrivente ritiene coerente applicare il coefficiente di deprezzamento totale pari al 15% calcolato sulla base del Vm (valore medio di mercato), per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per cui:

<b>LOTTO Sub. 16 Mq commerciali: 73,00   Abitazione economica   Fascia di prezzo: media</b> SUPERFICI CATASTALI TOTALI 73,00 MQ – TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 68,00MQ		
Valore Medio di mercato "Vm" €/mq 1.056,00 Euro/mq	"Vm" 77.088,00 Euro	Coefficiente di deprezzamento Vm - 15% <b>65.500,00 Euro</b>
** il valore sotto riportato viene arrotondato per effetto dell'approssimazione in eccesso o difetto		
Valore di vendita a corpo se libero compreso il coefficiente di deprezzamento		<b>65.500,00 Euro</b> (sessantacinquemilacinquecento/00)

\*\* Date le misure ridotte e data la mancata incidenza del valore finale, lo scrivente ritiene compreso nella valutazione anche il valore della cantina annessa.

#### 9.5 Valore di mercato - Ipotesi di calcolo per la vendita del sub. 16 occupato

In caso di vendita del bene occupato, si ritiene coerente applicare una ulteriore svalutazione pari al 30% del valore del medesimo venduto libero, per cui il Valore di Mercato del bene se venduto occupato è pari a: € 65.500,00 – 30% = € 45.850,00(quarantacinquemilaottocentocinquanta/00)

#### 9.6 Giudizio di comoda divisibilità

Il bene oggetto di pignoramento non si presta a frazionamento o divisibilità interna

#### Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
 Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
 Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
 Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it



**10. VERIFICA DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE E INDENNITA'**

All'atto del sopralluogo l'unità risulta in possesso del debitore, pertanto lo scrivente riporta a seguito il solo calcolo dell'indennità di locazione.

**10.1 Calcolo dell'indennità di locazione Sub.16**

Sub. 16 Mq commerciali: 73,00   Abitazione economica   Fascia di prezzo: media		
Valore Medio di mercato "Vm" mese €/mq 3,63 Euro/mq mese	"Vm" 264,99 Euro	Vm** per indennità di locazione 265,00 Euro
** il valore sotto riportato viene arrotondato per effetto dell'approssimazione in eccesso o difetto		
Valore di locazione escluso di spese ordinarie		<b>265,00 Euro</b> (duecentosessantacinque/00)

**R.G.E. 105/2017 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale**
**Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it

Firmato Da: GIUSEPPE CANTAMESSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1eefac



Ritenendo di aver bene ottemperato al mandato ricevuto lo scrivente esperto, conclude la presente relazione, composta di nr. 46 pagine compresa la pagina 46 a riepilogo e descrizione degli allegati. Ringraziando e restando a disposizione dell'Ill.mo Sig. G.E. per ogni eventuale chiarimento.

Milano, aprile 2019

In fede  
L'esperto nominato  
arch. Giuseppe Cantamessa



## ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE

### DOCUMENTI ALLEGATI

1. Raccomandata R/R al Debitore esecutato
2. Atto di pignoramento
1. Atto di provenienza
2. Documentazione catastale: estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica
3. Ispezioni ipotecarie
4. Attestazione dell'Agenzia delle Entrate per inesistenza contratti d'affitto
5. Documentazione contabile spese Condominiali

R.G.E. 105/2017 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

#### Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it

Firmato Da: GIUSEPPE CANTAMESSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1eefac

