

TRIBUNALE DI MILANO
III° CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

contro

R.G.E 825/2011

Giudice Dr. Francesca Romana Bisegna

ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Ing. Pietro Sole
iscritto all'Albo della provincia di Milano al N. 12998
iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al N. 6782
C.F. SLOPTR47M19A5090 - P.Iva 09374800150
con studio in Milano (Mi) Via G. B. Bertini,2
tel/fax: 02/3314063 - cellulare: 335/442449
email: pietro.sole@vodafone.it

Giudice dott.Francesca Romana Bisegna
Esperto: Ing. Pietro Sole



INDICE

•	PREMESSE	pag. 3
1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	pag. 4
2.	DESCRIZIONE SOMMARIA	pag. 5
3.	STATO DI POSSESSO	pag. 5
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 5
5.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 9
6.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag. 9
7.	PRATICHE EDILIZIE	pag. 10
8.	CERTIFICAZIONI	pag. 14
9.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	pag. 17
10.	ALLEGATI	pag. 19

LOTTO 1

Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno degli esecutati delle seguenti u.i.:
Appartamento uso abitazione al piano terra di tre locali e servizi con annessi vano cantina al piano terra ,veranda in aderenza alla palazzina e area giardino uso esclusivo ed un posto auto a cielo libero al piano cortile siti in Liscate (MI) Via Don Gnocchi 2.

Identificati al N.C.E.U di Liscate rispettivamente :

Appartamento : foglio 8 mappale 120 subalterno 701 - Via Don Carlo Gnocchi n.2 - piani T Categoria A/2 - classe 1 - vani 5,5 rendita catastale: € 411,87.

Posto auto cielo libero : foglio 8 mappale 120 subalterno 709 - Via Don Carlo Gnocchi n. 2- piano T - Categoria C/6 - classe 1 - mq. 12 rendita catastale: € 25,41.

Occupato attualmente dagli esecutati e dalla loro famiglia e ad oggi non locata con regolari contratto di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate come si evince dalla richiesta inoltrata in data 16.06.2015 ed a tutt'oggi ancora senza risposta.

Valore dell'immobile libero ab. +posto auto con le valutazioni del lotto senza le decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 107.910,00

Valore dell'immobile occupato ab. + posto auto con le valutazioni del lotto senza le decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 75.537,00

Valore dell'immobile libero ab. + posto auto per la vendita al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 87.923,50

Valore dell'immobile occupato ab. + posto auto per la vendita al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 61.546,45

Giudice dott.Francesca Romana Bisegna
Esperto: Ing. Pietro Sole



Premesso che:

il sottoscritto Dott. Ing. Pietro Sole professionista in Milano con studio in via Bertini,2 - iscritto all' Albo degli Ingegneri di Milano e Provincia al n. 12998, all' Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al n. 9610, Certificatore Energetico della Regione Lombardia al n. 1135, veniva nominato dal Giudice dell' Esecuzione "Esperto" per la procedura in oggetto in data 21.04.2015 prestando il giuramento in data 20.05.2015 dove veniva formulato il quesito di rito:

Lo scrivente dopo avere ricevuto l' incarico provvedeva ad inviare ai debitori la raccomandata di rito per il sopralluogo in data 12.05.2015 e per conoscenza in pari data al legale del creditore procedente comunicando agli stessi che l' Esperto avrebbe effettuato un sopralluogo nell' immobile pignorato in data 22.06.2015.

In tale data il sottoscritto effettuava il sopralluogo di rito alla presenza di uno degli esecutati Sig. ed era possibile la visione dello stato dei luoghi onde poter effettuare le misure e le foto di rito nonchè i rilievi per l'APE di cui la u.i. pignorata era sprovvista e che verrà da me redatto.

Si segnala che all'atto del sopralluogo la u.i. pignorata si presentava abitata dagli esecutati e dalla loro famiglia come si evince dal certificato contestuale con stato di famiglia e residenza richiesto in copia al Comune di Liscate 14.07.2015 e che qui si allega.

Il Sig. firmava il verbale di sopralluogo con allegata carta di identità.

Si segnala inoltre che all'atto del sopralluogo di rito si sono riscontrate nella u.i. delle difformità rispetto a quanto riportato nella scheda catastale e nei disegni allegati agli atti di fabbrica dell'ultima licenza assentita n. 46/78 del 14.12.1978 per lavori di ristrutturazione interna al piano terra richiesti al Comune di Liscate e consistenti in alcune opere abusive minori quali allargamento di parte di un muro di accesso al soggiorno dal locale cucina con eliminazione della relativa porta di accesso allo stesso a creare un arco nonchè l'eliminazione di alcune pareti e costruzione di nuove per allargamento bagno esistente e creazione di nuova parete in soggiorno con eliminazione di altre due ad inglobare uno spazio comune del vano scale come si evince dallo schizzo planimetrico allegato con il tutto che va idoneamente sanato .

Di tali abusi e per la loro eliminazione verrà data specifica indicazione nella sezione relativa alla regolarità edilizia del bene.

Pertanto , dopo avere esaminato la documentazione agli atti, acquisite le dovute informazioni dall' Amministratore condominiale e reperiti i vari documenti richiesti per l'espletamento dell' incarico l' Esperto ha proceduto alle valutazioni di stima di cui alle pagine seguenti.



**Appartamento in Liscate (Mi)
Via Don Carlo Gnocchi n. 2
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento ad uso abitazione al piano terra di tre locali e servizi con annessi vano cantina ripostiglio inglobato nell'appartamento al piano terra, veranda in aderenza alla palazzina e area giardino ad uso esclusivo ed un posto auto a cielo libero al piano cortile siti in Liscate (MI) Via Don Gnocchi n. 2 ed attualmente così rispettivamente censiti al NCEU del Comune di Liscate :

a) Abitazione + cantina + veranda : foglio 8 mappale 120 subalterno 701 - Via Don Carlo Gnocchi n.2 - piani T Categoria A/2 - classe 1 - vani 5,5 rendita catastale: € 411,87.

Coerenze come desunte dal rogito di provenienza:

dell'appartamento: a nord cortile comune; ad est cantina vano scala e centrale termica; a sud ed ovest cortile comune.

della cantina: a nord vano scala; ad est corridoio comune; a sud centrale termica; ad ovest appartamento in assegno al medesimo lotto.

dell'area in uso esclusivo : a nord ed est cortile comune; a sud mappale 79; ad ovest legnaia in assegno a

b) Posto auto a cielo libero (accessorio all'appartamento) : foglio 8 mappale 120 subalterno 709 - Via Don Carlo Gnocchi n. 2- piano T - Categoria C/6 - classe 1 - mq. 12 rendita catastale: € 25,41

Coerenze come desunte dal rogito di provenienza:

a nord aiuola comune e aldilà il mappale 78; ad est posto auto in assegno a ; a sud cortile comune; ad ovest posto auto in assegno a .

E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'Art. 1117 del codice civile.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

L'unità con il relativo posto auto a cielo libero è inserita in un fabbricato con accesso dalla Via Don Gnocchi,2 nei nella metà degli anni '60 ed elevato a 3 piani fuori terra compreso piano terreno. La stessa si presenta all'atto del sopralluogo in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. I serramenti sono in legno laccato bianco e vetri camera con tapparelle in plastica color grigio. I serramenti della veranda sono in alluminio anodizzato color oro e vetri doppi. L'accesso ai vari piani avviene da scala interna con gradini rivestiti in marmo.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato. Le porte sono in legno tamburato di tonalità scura.

L'unità compreso la cantina-ripostiglio sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente per la stima di circa mq. 98,62 con H = m. 2.72 oltre la relativa veranda di mq. 8,1 ad uso disimpegno condonata con H= m. 2.70 e l'area giardino ad uso esclusivo di mq. 16,65 per totali mqe. 102,71 mentre il posto auto a cielo libero di pertinenza di circa 12 mq. verrà stimato a corpo.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica mista residenziale-artigianale a traffico intenso con parcheggi.

Servizi della zona: asilo nido (suff), campo da tennis (suff.), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (suff), centro sportivo (suff), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (suff), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (suff), parco giochi (suff.), polizia (sufficiente), scuola elementare (suff.), scuola materna (suff.), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (buono), supermercato (buono), università (sufficiente), verde attrezzato (suff.).
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-miste commerciali-artigianali

Collegamenti pubblici (km):aeroporto (30), autostrada (16), tangenziale (25), ferrovia (30), autobus (1).

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo l' immobile risulta occupato dagli esecutati e dalla famiglia come si evince dal certificato contestuale di residenza allegato richiesto al Comune di Liscate in data 14.07.2015 ed ad oggi non locata con regolare contratto di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate come si evince dalla richiesta inoltrata in data 10.06.2015 ad oggi senza risposta e con successivo sollecito inoltrato in data 02.08.2015.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **nessuno**

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

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

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



4.2.1. Iscrizioni:



4.2.2. *Pignoramenti:*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2.5. *Oneri di cancellazione a carico della procedura:*
(salvo variazioni dell' imposizione)

Cancellazione trascrizioni (cad); **tassa fissa € 262,06**

Cancellazione iscrizione (cad): **tassa fissa € 35,00**

Cancellazione atti giudiziari e/o di società non bancarie **€ 0,50/100 dell' importo iscritto**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

All'atto del sopralluogo si sono riscontrate nella u.i. (vedere schizzi planimetrici indicativi dello stato di fatto redatti dal sottoscritto e che qui si allegano) delle difformità rispetto a quanto riportato nella scheda catastale e nei disegni allegati agli atti di fabbrica dell'ultima licenza assentita n. 46/78 del 14/12/1978 per lavori di ristrutturazione



interna richiesti al Comune di Liscate e consistenti in alcune opere abusive minori quali allargamento di parte di un muro di accesso al soggiorno dal locale cucina con eliminazione della relativa porta di accesso allo stesso a creare un arco nonchè l'eliminazione di alcune pareti e costruzione di nuove per allargamento bagno esistente e creazione di nuova parete in soggiorno con eliminazione di altre due ad inglobare uno spazio comune del vano scale come si evince dallo schizzo planimetrico allegato con il tutto che va idoneamente sanato . Tali opere abusive infatti non sono riportate nè sugli atti di fabbrica originari forniti dal Comune di Liscate nè sulla scheda catastale da me reperita in catasto in data 29.05.2015. Per le opere sopramenzionate non sono state fornite dagli esecutori condoni o concessioni edilizie in sanatoria che ne giustificassero l'esecuzione tranne che per la formazione della veranda chiusa ad uso disimpegno e pertanto le stesse vanno considerate allo stato attuale abusive e come tali andrà ripristinato o lo stato dei luoghi assentito dalle concessioni edilizie originarie e riportato sulla scheda catastale oppure , cosa più fattibile economicamente la presentazione di idonea pratica a sanatoria secondo gli attuali regolamenti comunali previo ripristino sia della porta eliminata di accesso al soggiorno dalla cucina sia dei muri eliminati in soggiorno per creazione di nuova parete dritta (vedi schizzo allegato) che di fatto ha inglobato uno spazio comune del vano scale e pertanto non sanabile con pagamento delle relative sanzioni al Comune di Liscate con un costo al professionista pari ad € 1.800,00 oltre accessori di Legge (1200,00 per pratica comunale e € 600 per presentazione di nuova scheda catastale di aggiornamento) + le opere murarie per ripristino di cui sopra e fornitura della porta eliminata con un costo forfettario di € 2.000,00 il tutto per € 1.800,00 + 2.000,00 = 3.800,00.

In relazione poi alla scheda catastale reperita in catasto e sopramenzionata si tiene a chiarire che la stessa è stata originata , come da verifiche eseguite in catasto , come subalterno 701 dalle originarie schede n. 39274-39275-39276-39277 presentate all'UTE di Milano il 30/09/1977 con DOCFA di denuncia di variazione in data 17/10/1977 al tipo mappale 50363/97 prot. 3266625 per diversa distribuzione degli spazi interni e frazionamento e fusione a firma Geom. Franco Mandelli.

Si precisa che per tutte queste variazioni per frazionamento e fusione che interessano anche altre u.i. partendo dalle schede originarie n. 39272-39273-39274-39275-39276-39277-39278 presentate all'UTE di Milano il 30/09/1977 non è stato reperito in Comune di Liscate traccia di titoli edilizi che ne giustificassero o autorizzassero la fattibilità.

Quindi secondo noi per la u.i. pignorata di cui al sub 701 va , a maggior ragione , presentata idonea pratica a sanatoria per asseverare lo stato dei luoghi riportato sulla scheda catastale attuale con successiva presentazione di una scheda di variazione catastale con la quale verrebbero sanati anche i piccoli abusi edilizi sopraesposti (allargamento bagno) e riscontrati all'atto del sopralluogo di rito.



4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Opere abusive minori per allargamento bagno e quant'altro che vanno regolarizzate dopo la presentazione di pratica a sanatoria di cui sopra con la presentazione di idonea scheda catastale di aggiornamento con un costo già sopradescritto al punto 4.3.1 di € 600,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Da informazioni richieste presso l'Amministratore del Condominio Studio S.G.F il quale mi ha inviato con email in data 24.06.2015 gli estratti conto relativi agli esecutati , si è appurato che alla data odierna per la u.i. oggetto di pignoramento esiste la seguente situazione debitoria:

Spese condominiali ordinarie e straordinarie
insolite alla data odierna € 1.565,25

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

•

6.2 Precedenti proprietari:

- N.B. dal certificato notarile agli atti a firma Notaio Antonio Trotta si evince che :



7. PRATICHE EDILIZIE:

Dopo richiesta di idonea visura atti al Comune di Liscate si è reperita per l'immobile in oggetto la seguente documentazione edilizia:

Licenza di costruzione per lavori di edificazione di una casa d'abitazione di tipo economico popolare in Liscate Via della Cerca ora per variazione di toponomastica Via Don Gnocchi,2 rilasciata dal Comune di Liscate in data 09.05.1966 previo

Giudice dott.Francesca Romana Bisegna
Esperto: Ing. Pietro Sole



preventiva denuncia di costruzione ed opere edilizie in data 09.04.1966 a firma della proprietà Sigg. (coniugi) con i relativi disegni allegati;

Autorizzazione di abitabilità n. 1 in data 30.09.1967 per la costruzione di cui al punto precedente in Liscate Via Cascina Mora ex via della Cerca rilasciata al Sig.

Licenza di costruzione per lavori di trasformazione di rustico in abitazione n. 9/1975 in Liscate Via della Cerca al mappale 120 Fg. 8 ora per variazione di toponomastica Via Don Gnocchi,2 rilasciata dal Comune di Liscate in data 09.04.1975 6 previo preventiva denuncia di costruzione ed opere edilizie in data 24.03.1974 a firma della proprietà Sigg. (coniugi) con i relativi disegni allegati;

Licenza di costruzione n. 46/78 del 14.12.1968 per ristrutturazione interna dei locali ad uso abitazione al piano terra di cui al foglio 8 mappale 120 di Via Don Gnocchi come da richiesta dei Sigg. in data 31.07.1978 con relativi disegni allegati.

Concessione edilizia in sanatoria n. 22/95 per opere abusive relative alla costruzione di veranda chiusa ad uso disimpegno sita al piano terreno nella u.i. di cui al Fg. 8 Mapp. 120 sub 701 (la nostra u.i. pignorata) rilasci in data 21.12.1999 prot. 12899 . Per tale u.i. il Sig. ha presentato l'accatastamento della porzione immobiliare oggetto di condono che corrisponde proprio alla scheda catastale ultima da me reperita in catasto in data 29.05.2015.
Si precisa che per quanto esposto al paragrafo 4.3.1 tale schede va aggiornata alla luce degli abusi segnalati con la presentazione di un nuovo DOCFA di variazione.

Descrizione **appartamento + posto auto di cui al Lotto 1**

Appartamento ad uso abitazione al piano terra di tre locali e servizi con annessi vano cantina ripostiglio inglobata nell'appartamento al piano terra , veranda in aderenza alla palazzina e area giardino ad uso esclusivo ed un posto auto a cielo libero al piano cortile siti in Liscate (MI) Via Don Gnocchi n. 2 ed attualmente così rispettivamente censiti al NCEU del Comune di Liscate :

a) Abitazione + cantina + veranda : foglio 8 mappale 120 subalterno 701 - Via Don Carlo Gnocchi n.2 - piani T Categoria A/2 - classe 1 - vani 5,5 rendita catastale: € 411,87.

Coerenze come desunte dal rogito di provenienza:

dell'appartamento: a nord cortile comune; ad est cantina ,vano scala e centrale termica; a sud ed ovest cortile comune.

della cantina: a nord vano scala; ad est corridoio comune; a sud centrale termica; ad ovest appartamento in assegno al medesimo lotto.

dell'area in uso esclusivo : a nord ed est cortile comune; a sud mappale 79; ad ovest legnaia in assegno a .



b) Posto auto a cielo libero (accessorio all'appartamento) : foglio 8 mappale 120 subalterno 709 - Via Don Carlo Gnocchi n. 2- piano T - Categoria C/6 - classe 1 - mq. 12 rendita catastale: € 25,41

Coerenze come desunte dal rogito di provenienza:

a nord aiuola comune e aldilà il mappale 78; ad est posto auto in assegno a ; a sud cortile comune; ad ovest posto auto in assegno a .

E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'Art. 1117 del codice civile.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

L'unità con il relativo posto auto a cielo è inserita in un fabbricato con accesso dalla Via Don Gnocchi,2 nei nella metà degli anni '60 ed elevato a 3 piani fuori terra compreso piano terreno. La stessa si presenta all'atto del sopralluogo in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. I serramenti sono in legno laccato bianco e vetri camera con tapparelle in plastica color grigio. I serramenti della veranda sono in alluminio anodizzato color oro e vetri doppi. L'accesso ai vari piani avviene da scala interna con gradini rivestiti in marmo.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato. Le porte sono in legno tamburato di tonalità scura.

L'unità compreso la cantina-ripostiglio inglobata nella stessa sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente per la stima di circa mq. 98,62 con H = m. 2.72 oltre la relativa veranda di mq. 8,1 ad uso disimpegno condonata con H= m. 2.70 e l'area giardino ad uso esclusivo di mq. 16,65 per totali mqe. 102,71 mentre il posto auto a cielo libero di pertinenza di circa 12 mq. verrà stimato a corpo.

Destinazione	Parametro	Valore reale/pot.	Coefficiente	Val. equiv
Abitazione Piano terreno	Sup reale lorda	98,62	1,00	98,62
Veranda Piano terreno	Sup. reale lorda	8,1	0,30	2,43
Giardino piano terreno	Sup. reale lorda	16,65	0,10	1,66
Sup. reale lorda		115,27		102,71

Destinazione	Parametro	Valore reale/pot.	Coefficiente	Val. equiv
Posto auto T	Sup reale lorda	12,00	1,00	12,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: in c.a con travi continue, materiale: c.a., condizioni: sufficienti

Strutture verticali: materiale: muratura in foratoni portanti e mattoni pieni condizioni: suff.

Travi: materiale: c.a., condizioni: suff..



Solai: tipologia: solaio prefabbricato misto in c.a./laterizio ARCO
condizioni: suff.

Balconi: materiale: c.a., condizioni: suff.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: ad ante, materiale: ferro e vetri, apertura: elettrica,
condizioni: suff.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio
laccato color bianco con vetri doppi: tapparelle, materiale
protezione: plastica color grigio condizioni: sufficiente.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato noce e a
soffietto in plastica marrone condizioni: mediocri.

Manto di copertura: gronde in c.a e manto di copertura in tegole lattonerie in rame
condizioni: non accertate.

Pareti esterne: materiale: intonaco rustico con posa terranova di color
verde: condizioni: suff.

Pavim. Esterna: materiale: lastre in spaccato di beola condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle in ceramica di vari colori:
Dimensioni piastrelle 30 cm x 30. cond. suff.

Plafoni: materiale: gesso per i plafoni tinteggiati in idropittura.

Pareti: materiale: rasati a gesso tinteggiati in idropittura vari colori.

Rivestimento: ubicazione: pareti del bagno : materiale: piastrelle,
condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle, condizioni: suff.

Portone di ingresso: condizioni: suff. porta accesso alla u.i. tipologia: anta
singola a battente, materiale: legno tamburato con
serratura.

Portone di ingresso: tipologia: ad anta unica. alluminio e vetro:
condizioni: suff. riferito al portoncino d' accesso all'
atrio condominiale.

Scale: c.a :a rampe parallele con rivestimento in marmo :pareti
vano scale in intonaco tinteggiato color grigio : condizioni:
Suff..

Impianti:

Antenna collettiva: tipologia: , condizioni: suff., conformità: da collaudare.

ascensore: non presente

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: suff, conformità: da collaudare.

Giudice dott.Francesca Romana Bisegna
Esperto: Ing. Pietro Sole



- Gas:* tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: suff, conformità: da collaudare.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: suff, conformità: da collaudare.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: suff. conformità: da collaudare.
- Termico:* tipologia: centralizzato a gas con caldaie e corpi radianti in ghisa, conformità da collaudare.

8. CERTIFICAZIONI

8.1 Certificazione energetica

Come già detto l'impianto di riscaldamento è centralizzato condominiale e da informazioni prese presso l'amministratore non è stato redatto APE condominiale e pertanto è stato stilato dal sottoscritto in data 04.08.2015 idoneo APE per la u.i. pignorata nella sua qualità di soggetto certificatore accreditato CENED al n. 1135 (**vedi allegato**);

8.2 Certificazioni impianti

Non è stata reperita alcuna documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all' interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37;

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di

Giudice dott.Francesca Romana Bisegna
Esperto: Ing. Pietro Sole



isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella commerciale calcolata con le indicazioni che seguono.

Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i coefficienti di differenziazione. I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali.

Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%. Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.

Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo. Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria.

Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona. Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari.

Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo. Per l'appartamento e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali



discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità andranno sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

9.2. Fonti di informazione

Catasto di Liscate ,Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Agenzie immobiliari in zona () etc) Ufficio Tecnico del comune di Liscate e Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:

- Rilevazione prezzi di mercato CAAM di Milano e Provincia ultimo Bollettino F.I.M.A.A pubblicato N. 46 II° Semestre 2014 pubblicato nel mese di Marzo 2015 per immobili in Liscate (MI) Zona periferica vecchi (impianti obsoleti o da ristrutturare) min € 700,00/mq prezzo max € 1.300,00/mq. per il quale viene preso a giusto riferimento il prezzo medio di € 1.000,00/mq. visto il comunque sufficiente grado di conservazione del bene e dello stabile in cui lo stesso è inserito ed in una zona da considerarsi periferica per il Comune di Liscate ma comunque dotata delle necessarie infrastrutture e servizi e dei collegamenti .
Per il box il bollettino riporta un valore oscillante tra gli 13.000/16.000 euro di cui si prenderà a riferimento il valore minimo abbattuto di un 40% trattandosi di un posto auto a cielo scoperto nel cortile dello stabile ossia valutato a corpo euro 5.200,00.
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - II° semestre 2014 per abitazione di tipo economico normale in Liscate in zona centrale/centro urbano con un prezzo min € 1.050,00/mq e prezzo max € 1.350,00 /mq e poiché siamo in presenza di zona periferica si prenderà a riferimento il suo prezzo min. arrotondato di € 1.000,00/mq vicino a quanto riportato nel bollettino F.I.I.M.A soprarichiamato.
Per il calcolo del posto auto a cielo libero le quotazioni riportano per un box normale un valore tra gli 800/ 1000 / mq con una valore min pari ad 800/mq x 12 = € 9.600 abbattuto di un 40% perché trattasi di posto auto e pari ad euro 5.700 e vicino alle quotazioni del bollettino F.I.I.M.A
- Ricerche in Internet per appartamenti similari in zona di cui una abitazione residenziale in comune di Liscate Via Don Gnocchi 8 di 90 mq. messo all'asta stimato euro 600,00/mq e pertanto vicino alle valutazioni di cui sopra.



Alla luce di tutto quanto sopra riportato si può stimare pertanto per il bene pignorato un costo di € 1.000,00/mq. atteso il sufficiente stato di conservazione e manutenzione dello stesso e dello stabile in cui è inserito.

Per il posto auto a cielo libero verrà stimato a corpo un valore di € 5.200,00.

9.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie	Valore unitario	Val. compless. equiv.
Abitazione Piano Terreno	98,62	€ 1.000,00	€ 98.620,00
Veranda piano terreno	2,43	€ 1.000,00	€ 2.430,00
Giardino piano terreno	1,66	€ 1.000,00	€ 1.660,00
	102,71		€ 102.710,00

- Valore corpo:arrotondato	€ 102.710,00
- Valore complessivo intero:	€ 102.710,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 102.710,00

A1. POSTO AUTO A CIELO LIBERO

Destinazione	Parametro	Valore reale/pot.	coefficiente	Val. equiv
Posto auto piano T	Stima a corpo	5.200,00	1,00	€ 5.200,00

- Valore corpo:	€ 5.200,00
- Valore complessivo intero:	€ 5.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 5.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Sup. lorda	Val. medio pond.	Valore diritto e quota
A	Abitazione	102,71	€ 102.710,00	€ 102.710,00
A1	Posto auto	A corpo	€ 5.200,00	€ 5.200,00
Totale Abitazione + posto auto				€ 107.910,00



9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **16.186,50**

Spese reali di regolarizzazione urbanistica/catastale con esecuzione di opere murarie : € **3.800,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile libero al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € **87.923,50**

Valore dell'immobile occupato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € **61.546,45**

Milano, 07 Agosto 2015

il perito
Ing. Pietro Sole


