

Esecuzione Forzata R.G.E. n. 1575/2018

CAPITAL MORTGAGE S.R.L.
e per essa doBank S.p.A.
contro

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da
CAPITAL MORTGAGE S.R.L.
e per essa doBank S.p.A.
contro

R.G.E. n. 1575/2018

Giudice: Dott.ssa Marianna Galioto

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Geom. Filippo Galli

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n.11131

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13058

C.F. GLL FPP 78C01 G628V – P.IVA N. 07422730965

Studio Tecnico di Progettazione - Perizie e Valutazioni

Geometra Filippo Galli

Consulente Tecnico del Tribunale di Milano

Certificatore Energetico abilitato in Regione Lombardia

Esperto Valutatore Immobiliare Norma UNI 11558:2014

con studio in Trezzano sul Naviglio (MI) – Via Giovanni Boccaccio n. 21

Tel. 02.45075339 - Fax 02.45075539 - Cellulare: 338.8472286

E-mail: geom.gallifilippo@yahoo.it

PEC: filippo.galli@geopec.it

www.studiotecnicofg.it

Giudice: Dott.ssa Marianna Galioto

Custode: Avv. Massimo Panetti

Esperto: Geom. Filippo Galli

1



**Beni immobiliari siti in Pioltello (MI)
Piazza Giuseppe Garibaldi n. 17
e
Via alla Stazione n. 12 e n. 14
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Comune di Pioltello (MI), Piazza Giuseppe Garibaldi al civico n. 17 e precisamente:

appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo del Condominio denominato "Condominio Tuberosa" composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucinotto, camera, servizio igienico e un balcone, al quale si accede dal soggiorno, posto sulla Piazza Giuseppe Garibaldi.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa **mq. 46,00**.

All'appartamento è annesso un vano di solaio posto al piano sottotetto (catastalmente piano sesto).

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

nato

..... diritto di proprietà per la quota di 1/1

Descrizione:

Foglio 9, Mappale 199, Sub 7, Piazza Garibaldi Giuseppe n. 17, piano 1-6, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale 47 m², totale escluse aree scoperte 46 m², rendita catastale € 216,91.

Variazione toponomastica del 21/09/2016 protocollo n. MI0487112 in atti dal 21/09/2016 Variazione di toponomastica - variazione toponomastica d'ufficio (n. 195250.1/2016);

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

Variazione del 13/06/2005 protocollo n. MI0460267 in atti dal 13/06/2005 Variazione classamenti incoerenti (n. 86549.1/2005);

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

- dell'appartamento: proprietà di terzi al mappale 198, prospetto su Piazza Giuseppe Garibaldi, vano scala e pianerottolo comuni, proprietà di terzi;

- del vano di solaio: proprietà di terzi, prospetto su Piazza Giuseppe Garibaldi, proprietà di terzi al mappale 203, corridoio comune.

A.1. Box singolo ad uso autorimessa privata ubicato al piano terra del corpo di fabbrica con accesso posto sulla Via alla Stazione al civico n. 12 e n. 14.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

..... proprietà per la quota di 1/1



Descrizione:

Foglio 9, Mappale 274, Sub 9, Via alla Stazione n. 12 n. 14, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 11 m², superficie catastale totale 11 m², rendita catastale € 34,09.

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

Variazione toponomastica del 11/03/2015 protocollo n. MI0292461 in atti dal 11/03/2015 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 194578.1/2015);

Variazione del 15/06/2005 protocollo n. MI0467938 in atti dal 15/06/2005 Revisione classamenti incoerenti (n. 87532.1/2005);

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze del box ad uso autorimessa privata da nord in senso orario:

proprietà di terzi, cortile di accesso ai box, proprietà di terzi al mappale 208, proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: area semicentrale rispetto al centro del Comune di appartenenza, con parcheggi nelle immediate vicinanze; le unità immobiliari sono situate nella località denominata "Seggiano di Pioltello", caratterizzata da un tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale, con presenza di terziario e attività commerciali.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalente destinazione residenziale, con presenza di terziario, attività commerciali e agricole.

Servizi offerti dalla zona: supermercati (buono), cinema "UCI Cinemas Pioltello" (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), parco giochi (buono), polizia locale (buono), asilo nido (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), spazi verdi "Parco delle Cascine", "Parco di Trezanesio" e "Bosco della Besozza" (ottimo). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Giova conoscere, che il Comune di Pioltello ha dato corso ad un progetto di piste ciclabili realizzando una rete capillare in grado di collegare i punti di maggiore interesse del territorio.

Collegamenti pubblici (Km): bus (circa 0,3), treni "Stazione di Pioltello - Limite" (circa 1).

3. STATO DI POSSESSO:

3.1. Accesso

Al momento dell'accesso al compendio immobiliare pignorato, avvenuto in data 08/03/2019 in presenza del Custode Giudiziario, Avv. Massimo Panetti, il solo appartamento con annesso il vano di solaio è risultato locato ed occupato dal conduttore signor _____ con i suoi famigliari.



Il box ad uso autorimessa privata è invece risultato occupato, senza titolo, da una persona che non è stato possibile identificare.

3.2. Contratto di locazione

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, in data 26/10/2017 risulta registrato un contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato tra il signor

debitore esecutato, e il signor per la durata di anni 4, decorrenza 01/11/2017, rinnovabile per altri 4 anni e con canone annuo di euro 3.600,00 (la copia del contratto è qua allegata, quale **doc. 3**).

Si precisa sul punto che il suddetto contratto di locazione riguarda il solo appartamento e l'annesso vano di solaio, ma non il box ad uso autorimessa privata.

Il contratto è stato regolarmente registrato in data antecedente alla notifica del pignoramento, avvenuta in data 27/07/2018 e, quindi, si ritiene che esso sia validamente opponibile alla procedura; pertanto, ai fini del presente elaborato, l'unità immobiliare deve ritenersi giuridicamente « **occupata** ».

3.3. Conguità del canone di locazione

Tenuto conto delle indicazioni desumibili dall'Osservatorio Mobiliare Italiano curato dall'Agenzia delle Entrate, dal Borsino net S.r.l. e da svariate Agenzie immobiliari della zona, dal sottoscritto espressamente consultate, si ritiene che il canone annuo di locazione possa essere ritenuto congruo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **nessuna**.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria: iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circostrizione di Milano 2 in data 11/04/2006 ai nn. 55155/12543,

a favore di

- BANCA DI ROMA S.P.A., con sede a Roma (RM), Codice fiscale 06978161005, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

contro

-

per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

per la complessiva somma di euro 280.000,00, di cui euro 140.000,00 per capitale, concessa in forza dell'atto di mutuo in data 29/03/2006 a rogito del Notaio D'AMATO Mattia di Milano (MI) repertorio n. 14177/3766.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di precetto notificato in data 16/06/2018 contro il signor / favore di CAPITAL MORTGAGE S.R.L. e per essa doBank, atto di pignoramento notificato in data 27/07/2018 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circostrizione di Milano 2 in data 21/09/2018 ai nn. 118375/77494,

a favore di



- CAPITAL MORTGAGE SRL, con sede a Verona (VR), Codice fiscale 09218891001, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1
- contro

•

er il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

il pignoramento immobiliare è stato richiesto per il pagamento della somma di euro 17.540,06 oltre accessori.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Annotazioni: nessuna.

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

In merito alle unità immobiliari oggetto di apprensione esecutiva, si evidenzia che la documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pioltello non è sufficiente ed atta a rendere un giudizio sulla conformità urbanistico-edilizia delle stesse.

Sul punto, infatti, si precisa quanto segue.

Lo scrivente in data 09/02/2019 ha depositato domanda di accesso agli atti, con la richiesta di ricevere tutta la documentazione relativa al fascicolo edilizio originario e alle successive modifiche sia per l'unità immobiliare di Piazza Giuseppe Garibaldi n. 17, sia per l'unità immobiliare di Via alla Stazione n. 12 e n. 14.

Senonché, l'unica documentazione reperita dal suddetto Ufficio è la seguente:

- con riferimento alla costruzione del fabbricato di Piazza Giuseppe Garibaldi n. 17, di cui è parte l'unità immobiliare staggita ad uso civile abitazione, il Comune di Pioltello ha rilasciato alla società di Milano (i) in data 21/02/1960, Nulla Osta per la Esecuzione di Opere Edili (allegato **doc. 4**) per la costruzione di due fabbricati denominati "TUBEROSA" e "CAMELIA" e, (ii) in data 17/02/1964, la sua relativa Autorizzazione di Abitabilità di Edifici con decorrenza dal giorno 17/02/1964 (allegato **doc. 5**);

- con riferimento alla costruzione del fabbricato di Via alla Stazione n. 12 e n. 14, di cui è parte il box ad uso autorimessa privata, il suddetto Ufficio Edilizia Privata ha rilasciato allo scrivente una dichiarazione (allegato **doc. 6**) attestante che *"la pratica edilizia originaria e successive varianti, di via alla Stazione n. 12/14, nonostante ripetute ricerche, effettuate da nostro personale, non è stata reperita in cartaceo negli archivi comunali, né risulta traccia nel nostro sistema informatico trattandosi di pratiche datate"*.

Si precisa che relativamente alla porzione immobiliare staggita ad uso civile abitazione, non risultano, invece, agli atti le tavole progettuali autorizzate, sì che stante la carenza documentale sopra descritta il sottoscritto esperto è, pertanto, nell'impossibilità di esprimere un giudizio sulla sua relativa conformità urbanistico-edilizia.

Si tenga peraltro presente la circostanza che nel titolo di provenienza (allegato **doc. 2**) la parte allora venditrice ha dichiarato che

5



«l'edificazione dell'immobile, di cui fa parte l'appartamento in oggetto, è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967» e che «dopo l'ultimazione dei lavori non sono state apportate modifiche per le quali si sarebbero dovuti richiedere provvedimenti autorizzativi». Sempre nel medesimo titolo, inoltre, la parte venditrice ha dichiarato, relativamente al box ad uso autorimessa privata, che «il fabbricato di cui è parte l'immobile contrattuale, è stato realizzato a seguito di Licenza edilizia n.138/68 rilasciata dal comune di Pioltello in data 31 agosto 1968» e che «le opere di costruzione sono state realizzate in conformità alla sopracitata Licenza edilizia e che dopo l'ultimazione dei lavori non sono state apportate modifiche per le quali si sarebbero dovuti richiedere provvedimenti autorizzativi».

La parte venditrice ha garantito, altresì, «l'abitabilità e l'agibilità di quanto in contratto».

4.3.2. Conformità catastale: le planimetrie catastali (allegato **doc. 7**) risultano conformi alle unità immobiliari (appartamento con l'annesso vano di solaio e box ad uso autorimessa).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie medie annue gestione unità immobiliare per l'anno 2019: € 229,48

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute (saldo gestione al 31/12/2018): € 4.996,34

Spese straordinarie manutenzione facciata, balconi e tetto: informazione non pervenuta

Cause in corso: informazione non pervenuta

Si segnala che l'Amministratore, nonostante i reiterati solleciti, non ha fornito allo scrivente la copia del Regolamento Condominiale e della tabella millesimale vigenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

Il proprietario attuale, _____, è nato a _____ il _____/_____/_____, come risulta dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia, e dal certificato di residenza storico richiesti dall'esperto all'Ufficio dell'Anagrafe del Comune di Pioltello, allegato **doc. 8**), titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà (cfr. allegato **doc. 2**), dal 29/03/2006 a tutto il 05/04/2019 (data di aggiornamento delle ispezioni ipotecarie eseguite dall'esperto a carico dell'esecutato, allegato **doc. 9**), per acquisto dai signori _____ nata a _____

in forza dell'atto di compravendita (allegato **doc. 2**) a rogito Notaio D'AMATO Mattia di Milano (MI) in data 29/03/2006 n. 14176/3765 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2 in data 11/04/2006 ai nn. 55153/27868.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

risultanti dalla certificazione notarile in atti ai sensi della Legge n. 302/1998 e dal succitato atto di compravendita a rogito Notaio D'AMATO Mattia di Milano (MI) del 29/03/2006 n. 14176/3765 di repertorio, trascritto a Milano 2 in data 11/04/2006 ai nn. 55153/27868:



6.2.1. Ai signori

quanto in oggetto pervenire:

- per la quota di 2/24 ciascuno, unitamente alla signora
per la quota di 1/6, in forza della
successione in morte del signor
deceduto giusta dichiarazione di successione registrata
a Milano in data 01/10/1993 al n. 8982, trascritta presso l'Agenzia del Territorio,
Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di
Milano 2 in data 17/03/2003 ai nn. 43323/28237, accettazione tacita dell'eredità
trascritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di
Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2 in data 24/12/2018 ai
nn. 164808/108272 (allegato **doc. 10**);
- e per il resto in forza della successione in morte della signora
giusta dichiarazione di successione registrata
a data 08/03/2006 al n. 9995/2006, trascritta presso l'Agenzia del
Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare,
Circoscrizione di Milano 2 in data 01/09/2008 ai nn. 118178/69926, accettazione
tacita dell'eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di
Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2 in data
11/04/2006 ai nn. 55154/27869.

6.2.2. Alla signora

immobili era pervenuta:

- in parte, unitamente a
nato a per acquisto dal signor
in forza di scrittura privata con sottoscrizione in
autenticata del Notaio PAOLINI Lucio in data 13/02/1979 n. 5789 di repertorio,
trascritta in data 08/03/1979 ai nn. 15542/13213;
- In parte, unitamente a
per acquisto dalla società
con sede in Milano, in forza di scrittura privata con
sottoscrizione in autenticata del Notaio SORESI Leonardo in data 01/10/1979 n.
3729 di repertorio, trascritta in data 23/10/1979 ai nn. 53044/43358;
- In parte, in dipendenza della successione in morte del signor CALI' Giacomo
sopraccitata.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1. Nulla Osta per la Esecuzione di Opere Edili del 21/02/1960 per la costruzione di due
fabbricati denominati "TUBEROSA" e "CAMELIA" (allegato **doc. 4**);
- 7.2. Autorizzazione di Abitabilità di Edifici del 17/02/1964 con decorrenza dal giorno
17/02/1964 (allegato **doc. 5**).

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Comune di
Pioltello (MI), Piazza Giuseppe Garibaldi al civico n. 17 e precisamente:

appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo del Condominio
denominato "Condominio Tuberosa" composto da ingresso/disimpegno,
soggiorno, cucinotto, camera, servizio igienico e un balcone, al quale si accede
dal soggiorno, posto sulla Piazza Giuseppe Garibaldi.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa **mq. 46,00**.

All'appartamento è annesso un vano di solaio posto al piano sottotetto
(catastalmente piano sesto).

7



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

/ diritto di proprietà per la quota di 1/1

Descrizione:

Foglio 9, Mappale 199, Sub 7, Piazza Garibaldi Giuseppe n. 17, piano 1-6, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale 47 m², totale escluse aree scoperte 46 m², rendita catastale € 216,91.

Variazione toponomastica del 21/09/2016 protocollo n. MI0487112 in atti dal 21/09/2016 Variazione di toponomastica - variazione toponomastica d'ufficio (n. 195250.1/2016);

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

Variazione del 13/06/2005 protocollo n. MI0460267 in atti dal 13/06/2005 Variazione classamenti incoerenti (n. 86549.1/2005);

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

- dell'appartamento: proprietà di terzi al mappale 198, prospetto su Piazza Giuseppe Garibaldi, vano scala e pianerottolo comuni, proprietà di terzi;
- del vano di solaio: proprietà di terzi, prospetto su Piazza Giuseppe Garibaldi, proprietà di terzi al mappale 203, corridoio comune.

Nel suo complesso l'appartamento si presenta in discrete condizioni con tuttavia necessari interventi di manutenzione e di conservazione.

L'appartamento ha un'altezza interna di ml. 2,90.

La costruzione del fabbricato di cui è parte l'appartamento con l'annesso vano di solaio, vista l'Autorizzazione di Abitabilità di Edifici del 17/02/1964 con decorrenza dal giorno 17/02/1964 (cfr. allegato **doc. 5**), si considera ultimata nell'anno 1964.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Primo					
Appartamento	mq. 46,00	1,00	mq. 46,00	Est	discrete
Balcone	circa mq. 2,00	0,25	mq. 0,50	Est	discrete
Piano Sottotetto (sesto)					
Vano di solaio	circa mq. 8,00	0,20	mq. 1,60		da ristrutturare
Totale	mq. 56,00		mq. 48,10 arrotondato a		
Totale Sup. Commerciale			mq. 48,00		

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata calcolata comprendendo le murature perimetrali esterne non confinanti con le altre unità immobiliari, sino ad uno spessore massimo di cm. 50, e le pareti divisorie interne al 100%, considerando invece i muri di confine con le altre unità immobiliari al 50%, sino ad uno spessore massimo di cm. 25, sommando al tutto la quota parte del balcone e d'uso del vano di solaio (Codice delle Valutazioni Immobiliari).



Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: in c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali portanti (struttura):</i>	materiale: in c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	materiale: in laterizio e c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura perimetrale (struttura):</i>	tipologia/materiale: non verificati Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde condizioni: non verificate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: porte a battente in legno e vetro satinato, ad eccezione della porta del cucinotto che è del tipo a soffietto condizioni: sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	materiale: in alluminio e vetrocamera condizioni: discrete protezioni esterne: tapparelle condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e varie mani di pittura color bianco condizioni: discrete; è consigliabile il rinnovamento della tinteggiatura Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: mattoni forati, rasatura in gesso e varie mani di pittura color bianco condizioni: discrete; è consigliabile il rinnovamento della tinteggiatura Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucinotto materiale: piastrelle di ceramica cm. 10 x 10 su tutti i lati per un'altezza di circa cm. 140/150 da terra condizioni: sufficienti ubicazione: servizio igienico materiale: piastrelle di ceramica cm. 25 x 10 su tutti i lati per un'altezza di circa cm. 150 da terra condizioni: sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: portoncino in legno semiblindato condizioni: discrete



<i>Antenna (componente edilizia):</i>	Si riferisce limitatamente a: corpo unico. tipologia: parabola satellitare condizione: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per piano cottura condizioni: funzionante certificazioni: <u>non</u> è stata reperita alcuna documentazione relativamente alla installazione degli impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. n. 37/2008 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V - 50Hz condizioni: funzionante certificazioni: <u>non</u> è stata reperita alcuna documentazione relativamente alla installazione degli impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. n. 37/2008 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata fognatura: comunale condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non verificata condizioni: non verificate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio condizioni: non verificate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello, apparecchi sanitari e lavatrice condizioni: funzionante certificazioni: <u>non</u> è stata reperita alcuna documentazione relativamente alla installazione degli impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. n. 37/2008 servizio igienico: dotato di lavabo, wc e mini vasca Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico / ACS (impianto):</i>	tipologia: autonomo con caldaia murale a gas, interna all'unità immobiliare, del tipo combinata con produzione di acqua calda sanitaria (ACS) caldaia: marca Ariston mod. EGIS Plus 24 Kw condizioni: non verificate certificazioni: <u>non</u> è stata reperita alcuna documentazione relativamente alla installazione degli impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. n. 37/2008 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (impianto):</i>	non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Scala condominiale (componente edilizia):	tipologia: scala a due rampe affiancate con pianerottolo condizioni: discrete
Ascensore condominiale (impianto):	Si riferisce limitatamente a: corpo unico. non presente
Certificazione Energetica - Attestato di Prestazione Energetica (APE):	Si riferisce limitatamente a: corpo unico. dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico degli edifici regionale (CEER) <u>non</u> risulta predisposta la Certificazione Energetica relativa l'unità immobiliare staggiata. Si precisa, relativamente alla Certificazione Energetica, che lo scrivente esperto, prendendo atto delle disposizioni vigenti che <u>escludono dall'obbligo di allegazione dell'APE i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali</u> , al fine di non gravare sulla procedura con costi aggiuntivi, <u>non</u> ha proceduto alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Qualora il Giudice dell'esecuzione o, per conto di esso, il Delegato dovessero ritenere necessaria l'allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), lo scrivente si rende disponibile fin da ora alla sua predisposizione.

Accessori:

- A.1. Box** singolo ad uso autorimessa privata ubicato al piano terra del corpo di fabbrica con accesso posto sulla Via alla Stazione al civico n. 12 e n. 14.

identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

.....
to di proprietà per la quota di 1/1

Descrizione:

Foglio 9, Mappale 274, Sub 9, Via alla Stazione n. 12 n. 14, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 11 m², superficie catastale totale 11 m², rendita catastale € 34,09.

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

Variazione toponomastica del 11/03/2015 protocollo n. MI0292461 in atti dal 11/03/2015 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 194578.1/2015);

Variazione del 15/06/2005 protocollo n. MI0467938 in atti dal 15/06/2005 Revisione classamenti incoerenti (n. 87532.1/2005);

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze del box ad uso autorimessa privata da nord in senso orario:

proprietà di terzi, cortile di accesso ai boxes, proprietà di terzi al mappale 208, proprietà di terzi.

Il box singolo ad uso autorimessa privata sviluppa una superficie complessiva di circa **mq. 11,00**.

Si precisa che la superficie complessiva del box singolo ad uso autorimessa privata è stata determinata sulla scorta dei rilievi



esterni e sulla scorta della relativa planimetria catastale (cfr. allegato **doc. 7**).

Caratteristiche descrittive

Pavimenti

(componente edilizia):

non conosciuta

Si riferisce *limitatamente* a: corpo unico.

Portone di ingresso

(componente edilizia):

tipologia: a due ante con griglia di aerazione
materiale: lamiera

Si riferisce *limitatamente* a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

8.1. Determinazione del valore di mercato dell'immobile criteri di valutazione e procedimento applicato

Processo di valutazione

La presente perizia di stima consiste nella determinazione del potenziale valore di mercato dell'unità immobiliare in esame.

Definizione del valore di stima

La Banca d'Italia (circolare n. 263/2006, sezione IV, punto 1) definisce il valore di mercato come: «L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione».

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente:

"*Importo stimato...*" si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"*...alla data della valutazione...*" richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"*...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...*" entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"*...dopo un'adeguata promozione commerciale...*" per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul

12



mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..." presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Criterio di valutazione adottato

Considerate le caratteristiche ad uso abitazione del bene oggetto di valutazione, l'ampia disponibilità d'informazioni, sufficienti ed attendibili nel mercato locale, e le varie possibilità di confronto, il valore di mercato come sopra definito è stato determinato utilizzando il "metodo del confronto di mercato", criterio di valutazione sintetico-comparativo basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e ricadenti nello stesso segmento di mercato, i cui prezzi sono noti.

Determinazione del valore finale di stima

Sulla base dei criteri e delle considerazioni svolte nelle pagine precedenti, tenuto conto dell'ubicazione e della consistenza dell'unità immobiliare, del suo stato e di quanto ne è oggetto ed ancora delle condizioni medie di mercato in zona, in base alle informazioni raccolte, analizzate ed interpretate al fine di poter stimare il valore del bene, sempre tenendo conto delle condizioni dell'immobile, l'analisi ha portato a un valore medio di mercato da €/mq. 723,00 a 742,00 e quindi alla stima dell'unità immobiliare, ad uso civile abitazione, ubicata al piano primo composta da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucinotto, camera, servizio igienico e un balcone, oltre l'annesso vano di solaio al piano sottotetto (catastalmente piano sesto), compresi tutti gli accessori, i diritti, le pertinenze, le servitù attive e passive ad essa inerenti, pari (48,00 * 732,50) a euro 35.160,00.

8.2. Fonti di informazioni

La determinazione del valore definitivo di stima è stata fondata sull'analisi delle quotazioni attinte dal mercato immobiliare e sulla scorta delle informazioni desumibili dalle seguenti fonti:

- rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia a cura dell'Osservatorio Immobiliare della CCIAA di Milano;
- quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mobiliare Italiano curato dell'Agenzia delle Entrate;
- quotazioni immobiliari curate da Borsino net S.r.l.;
- rilevazioni dei prezzi fornite da Agenzie immobiliari della zona.



8.3. Valutazione

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con balcone e vano di solaio	mq. 48,00	€ 35.160,00
A.1.	Box singolo ad uso autorimessa privata	a corpo	€ 9.380,00

Euro 44.540,00

(quarantaquattromilacinquecentoquaranta/00)

Data effettiva di riferimento del prezzo dell'unità immobiliare

Il valore si riferisce alla data "aprile 2019", periodo che rappresenta la fine della ricerca di mercato, quindi da considerarsi data di riferimento del presente certificato peritale.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:

- € 2.227,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

- non valutabile (cfr. punto 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia)

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

- nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni:

- per la domanda di annotazione relativa alla cancellazione di formalità di trascrizione (pignoramento), i costi attualmente sono:

imposta ipotecaria € 200,00

tassa ipotecaria € 35,00

imposta di Bollo € 59,00

- per la domanda di annotazione relativa alla cancellazione di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento con le agevolazioni di cui all'art. 15 ss D.P.R. 601/1973:

tassa ipotecaria € 35,00



Si precisa che sono esclusi dal conteggio di cui sopra gli eventuali onorari ed oneri dovuti a un Notaio, i quali, a seguito di indagine eseguita dal sottoscritto esperto, possono ammontare a circa euro 350,00/600,00 per ogni annotazione di pignoramento e per ogni annotazione di iscrizione.

Giudizio di comoda divisibilità: l'appartamento, il vano di solaio e il box singolo ad uso autorimessa privata possono essere trasferiti separatamente.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova [€ 44.540,00 - € 2.227,00 - (spese condominiali scadute € 4.996,34)]:

€ 37.316,66

Valutazione dei beni occupati

Considerato che per la determinazione del valore del bene occupato si applica una percentuale di deprezzamento pari al 20% sul valore stimato del bene libero, il valore di stima per l'immobile occupato risulta essere:

- valore stimato dei beni liberi: € 44.540,00.

- 20% di deprezzamento sul valore stimato del bene libero: € 8.908,00.

Valore del bene occupato (€ 44.540,00 - € 8.908,00):

€ 35.632,00

Terminato di scrivere
in Trezzano sul Naviglio (MI), 26 aprile 2019.

L'esperto designato dal G.E.
(Geometra Filippo Galli)



Allegati

- doc. 1 quesito;
- doc. 2 copia dell'atto di acquisto dei beni pignorati;
- doc. 3 copia del contratto di locazione;
- doc. 4 copia del Nulla Osta per la Esecuzione di Opere Edili del 21/02/1960;
- doc. 5 copia dell'Autorizzazione di Abitabilità di Edifici del 17/02/1964;
- doc. 6 copia della dichiarazione rilasciata dal Comune di Pioltello;
- doc. 7 visure e planimetrie catastali ed estratto di mappa;
- doc. 8 copia del certificato contestuale di residenza e stato di famiglia, e del certificato di residenza storico dell'esecutato;
- doc. 9 ispezioni ipotecarie (nominativa e per immobile);
- doc. 10 trascrizione accettazione tacita di eredità sig.
- doc. 11 copia del certificato di stato di famiglia e del certificato di residenza storico del conduttore;
- doc. 12 elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei pignoramenti;
- doc. 13 descrizione dei beni con dati catastali e coerenze;
- doc. 14 fotografie esterne ed interne dei beni pignorati;
- doc. 15 attestazione dell'avvenuto invio della copia semplice della relazione al creditore procedente e al debitore esecutato.

Il presente rapporto è costituito da 15 pagine, oltre la presente, più gli allegati sopra elencati.

Terminato di scrivere
in Trezzano sul Naviglio (MI), 26 aprile 2019.

L'esperto designato dal G.E.
(Geometra Filippo Galli)

