



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 1223/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Italfondario SpA

DEBITORE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Trentini

CUSTODE:

Avv. Daniele Portinaro

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/07/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Fabio Ugo Ramella**

CF:RMLFBG76S12F205V

con studio in MILANO (MI)

VIALE VITTORIO VENETO 18

telefono: 02.89690334 - fax: 02.89690364

email: info@ramellastudio.com

PEC: ramella.15776@oamilano.it

BENI:

Via Gabriele D'Annunzio n. 100 e Via Bruno Munari 2/A - Pioltello (MI)

Catasto Fabbricati del Comune di Pioltello - Foglio 11, particella 661, subalterno 18 (A/3)

Catasto Fabbricati del Comune di Pioltello - Foglio 11, particella 660, subalterno 100 (C/6)



## INDICE

1.	Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita .....	pag. 3
2.	Descrizione sommaria e riepilogo valutazione .....	pag. 4
3.	Stato di possesso al momento del sopralluogo .....	pag. 4
4.	Vincoli ed oneri giuridici .....	pag. 4
5.	Altre informazioni per l'acquirente .....	pag. 5
6.	Attuali e precedenti proprietari .....	pag. 5
7.	Pratiche edilizie e situazione urbanistica .....	pag. 6
8.	Giudizi di conformità .....	pag. 7
9.	Valutazione complessiva del lotto .....	pag. 14
10.	Allegati .....	pag. 16

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1223/2018

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Appartamento** a PIOLTELLO (MI) Via Gabriele D'Annunzio 100, frazione Seggiano, della superficie commerciale di **82,85 mq** per la quota di:

- ✓ 1/1 di piena proprietà (xxxxxxxxxxxxxxxx)

L'abitazione fa parte di un edificio residenziale avente morfologia a L (edificio D1), all'interno di un complesso immobiliare costituito da quattro edifici multipiano dello stesso tipo disposti attorno ad una corte comune; il box di pertinenza fa parte di un edificio misto con tipologia a stecca (edificio A). Entrambi sono ubicati in zona semicentrale della città, in un'area caratterizzata da edilizia residenziale con una alta densità abitativa, con una normale dotazione di servizi, non solo di prima necessità. L'immobile di cui trattasi è un appartamento ubicato al primo piano di un edificio di civile abitazione di sei piani fuori terra, oltre piano sottotetto e interrato, dotato di porticato, di tre scale e di tre ascensori, realizzato nel 1999. Il fabbricato, libero sui quattro lati, affaccia su cortile condominiale destinato a giardino piantumato, e su via Bruno Munari. Le facciate sono in intonaco tinte di colore avorio e mattoni faccia a vista di colore sabbia, zoccolatura in pietra di colore grigia con serramenti, avvolgibili e parapetti in ferro colore granata, il tutto in buono stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è a falde, in alluminio preverniciato colore testa di moro. L'accesso al bene principale avviene dal cortile comune, dopo aver superato la cancellata d'ingresso in ferro su strada al civico 100 di via D'Annunzio e il vialetto comune che conduce alla scala A. L'appartamento, distinto con il numero 6, è composto da un soggiorno, un cucina, un disimpegno, due camere, due bagni e un balcone, tutto in buono stato di conservazione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna pari a H=270cm e possiede una cantina di pertinenza ubicata al primo piano seminterrato (p.lla 661, sub. 18). L'unità inoltre possiede un box di pertinenza, distinto con il numero 24, in edificio separato di un cinque piani fuori terra ubicato al primo piano interrato (p.lla 660, sub. 100).

#### Identificazione catastale:

- Foglio 11, Particella 661, Subalterno 18 (Catasto Fabbricati), scheda MI0123624, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 568,10, indirizzo catastale: Via Gabriele D'Annunzio n. 100, piano: 1-S1, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxx, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

#### *Coerenze (da nord in senso orario).*

Appartamento: cortile comune su tre lati; enti comuni e proprietà di terzi.

Cantina: corridoio comune; cantina di terzi; corsello box; cantina di terzi.

**A.1** **Box singolo**, composto da autorimessa, sviluppa una superficie lorda pari a 21mq, dunque commerciale di **10,50 mq**, identificato con il numero 24.

#### Identificazione catastale:

- Foglio 11, Particella 660, Subalterno 100 (Catasto Fabbricati), scheda 000867047, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, rendita € 58,88, indirizzo catastale: Via Bruno Munari n. 2/A, piano: S1, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxx, derivante da Variazione toponomastica del 21/09/2016 protocollo n. MI0479982 in atti dal 21/09/2016 - Variazione toponomastica d'ufficio.

*Coerenze (da nord in senso orario):* corridoio comune; corsello comune; box di terzi; cantine di terzi.



Importo ipoteca: € 181.200,00.

Importo capitale: € 120.800,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

*La società Altamira Srl è la ditta costruttrice del complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura esecutiva.*

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento**, stipulato il 22/07/2017 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 31361 di repertorio, trascritto il 29/09/2017 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 115123/73702, a favore di Condominio Edificio D1 di Via G. D'Annunzio n. 100, contro xxxxxxxxxxxxxxxx, derivante da Atto esecutivo o cautelare.

**Pignoramento**, stipulato il 12/06/2018 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 18095 di repertorio, trascritto il 05/07/2018 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 89157/58942, a favore di ISP CB Ipotecario Srl, contro xxxxxxxxxxxxxxxx, derivante da Atto esecutivo o cautelare.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.922,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.422,00
Millesimi condominiali (appartamento):	30,29
Millesimi condominiali (box):	2,27

#### Ulteriori avvertenze:

Secondo quanto comunicato dalle Amministrazioni Condominiali (una relativa all'appartamento, una relativa al box) è presente un residuo delle spese ordinarie non pagate pari a € 17.902,53 di cui € 16.242,32 per l'appartamento e € 1.660,21 per il box. Le spese totali non pagate negli ultimi due anni ammontano a € 3.422,00 di cui € 3.300,00 per l'appartamento e € 122,00 per il box (Vedasi Allegato 8). Le spese condominiali insolute da detrarre al valore di mercato del bene ai sensi dell'art. 568 cpc sono quelle indicate (Vedasi cap. 9 - Valutazione complessiva del lotto).

I millesimi condominiali, di cui 30,29/1000 per l'appartamento e 2,27/1000 per il box, sono desunti dall'atto di provenienza.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A seguito dei passaggi di proprietà elencati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come certificato anche dalla relazione notarile ex art. 567 c.p.c. del Dott. Rocco Mancuso in atti.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 (dal 17/10/2006 ad oggi), in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 17/10/2006 a firma del Notaio Carlo Lampugnani ai nn. 44050/13696 di repertorio, registrato il 03/11/2016 all'Agenzia delle Entrate - Gorgonzola ai nn. 4164 serie 1T, trascritto il 06/11/2016 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 169454/88520.

*Si segnala che, rispetto all'atto indicato, la Parte Venditrice desunta dai dati catastali risulta essere la società xxxxxxxxxxxxxxx anziché la società xxxxxxxxxxxxxxx.*

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/10/1998 fino al 17/10/2006), con atto stipulato il 07/10/1998 a firma del Notaio Carlo Lampugnani ai nn. 33018/661 di repertorio, registrato il 27/10/1998 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 24776 serie 1V, trascritto il 29/10/1998 a Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 85735/61635.

*Il titolo è riferito ai Mappali 7 - 17 del Foglio 11.*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno (ante ventennio e fino al 07/10/1998), in forza di denuncia di successione trascritta il 04/01/1961 all'Agenzia delle Entrate - Milano 3 ai nn. 638 RP.

Alla morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avvenuta il 27/01/1995 la quota di 1/2 del de cuius passa a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/4 ciascuno, a seguito di denuncia di successione nn. 7924/95 del 30/06/1997 presso l'Ufficio del Registro di Milano e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Milano 2 il 12/12/1998 al nn. 72109.

Alla morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avvenuta il 27/01/1995 la quota di 1/2 del de cuius passa a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/4 ciascuno, a seguito di denuncia di successione nn. 278/2002 del 11/02/2003 presso l'Ufficio del Registro di Milano e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Milano 2 il 01/03/2003 al nn. 33848.

Alla morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avvenuta il 27/01/1995 la quota di 1/2 del de cuius passa a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/4 ciascuno, a seguito di denuncia di successione nn. 7924/95 del 30/06/1997 presso l'Ufficio del Registro di Milano e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Milano 2 il 15/09/2009 al nn. 77652.

E' presente accettazione tacita di eredità per effetto delle morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con atto del Notaio Carlo Lampugnani del 07/10/1998 trascritto il 09/05/2003 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 46347 RP.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 75/99 e successive varianti, intestata alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per lavori di nuova costruzione di edifici multipiano a destinazione residenziale-commerciale-direzionale, in adempimento agli obblighi di cui alla PII della stazione, presentata il 08/07/1999 con il n. 23513 di protocollo, rilasciata il 17/11/1999 con il n. 75/1999 di protocollo, agibilità del 10/11/2003 con il n. 1999/75/1 di protocollo.

L'Agibilità ai nn. 1999/75/1 del 10/11/2003 si riferisce all'Edificio A, l'Agibilità ai nn. 1999/75/3 del 15/05/2009 si riferisce all'Edificio D2, l'Agibilità ai nn. 1999/75/1 del 14/05/2009 si riferisce all'Edificio D1. Sono presenti anche le DIA in variante alla concessione originaria n. D200/2002 e D145/2003 (Edificio A), n. D180/2005 (Edificio D2) e D097/2004 (Edificio D1).

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di in forza di delibera C.C. n. 23 del 30/03/2011 (modifiche con delibere CC del 22/11/2013 e del 23/11/2017).

Norme tecniche di attuazione (Piano delle Regole) ed indici.

L'immobile ricade in:

*Ambito territoriale:* Ambito residenziale consolidato intensivo - ex zone B1 (Art. 24.1). Comprendono i tessuti urbani significativi dal punto di vista morfologico in quanto episodi edilizi consolidati completamente edificati. Sono costituiti da edifici pluripiano di carattere condominiale, edificati in epoca recente (dagli anni '60) anche con ripetizione di più moduli a costituire agglomerati ben identificati (quartiere Satellite, piazza Garibaldi).

*Fattibilità geologica:* Classe 1, fattibilità senza particolari limitazioni; Aree senza specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione od alle modifiche di destinazione d'uso.

*Giudizio sintetico prevalente paesaggistico:* Classe di sensibilità bassa.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR n. 380/2001 del 06/06/2001 - TU Edilizia)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR n. 138/1998 del 23/03/1998)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio del Comune di Pioltello)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



**A** Appartamento a PIOLTELLO Via Gabriele D'Annunzio 100, frazione Seggiano, della superficie commerciale di **82,85 mq** per la quota di:

- ✓ 1/1 di piena proprietà (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

L'abitazione fa parte di un edificio residenziale avente morfologia a L (edificio D1), all'interno di un complesso immobiliare costituito da quattro edifici multipiano dello stesso tipo disposti attorno ad una corte comune; il box di pertinenza fa parte di un edificio misto con tipologia a stecca (edificio A). Entrambi sono ubicati in zona semicentrale della città, in un'area caratterizzata da edilizia residenziale con una alta densità abitativa, con una normale dotazione di servizi, non solo di prima necessità. L'immobile di cui trattasi è un appartamento ubicato al primo piano di un edificio di civile abitazione di sei piani fuori terra, oltre piano sottotetto e interrato, dotato di porticato, di tre scale e di tre ascensori, realizzato nel 1999. Il fabbricato, libero sui quattro lati, affaccia su cortile condominiale destinato a giardino piantumato, e su via Bruno Munari. Le facciate sono in intonaco tintecciato di colore avorio e mattoni faccia a vista di colore sabbia, zoccolatura in pietra di colore grigia con serramenti, avvolgibili e parapetti in ferro colore granata, il tutto in buono stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è a falde, in alluminio preverniciato colore testa di moro. L'accesso al bene principale avviene dal cortile comune, dopo aver superato la cancellata d'ingresso in ferro su strada al civico 100 di via D'Annunzio e il vialetto comune che conduce alla scala A. L'appartamento, distinto con il numero 6, è composto da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere, due bagni e un balcone, tutto in buono stato di conservazione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna pari a H=270cm e possiede una cantina di pertinenza ubicata al primo piano seminterrato (p.lla 661, sub. 18). L'unità inoltre possiede un box di pertinenza, distinto con il numero 24, in edificio separato di un cinque piani fuori terra ubicato al primo piano interrato (p.lla 660, sub. 100).



Identificazione catastale:

- Foglio 11, Particella 661, Subalterno 18 (Catasto Fabbricati), scheda MI0123624, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 568,10, indirizzo catastale: Via Gabriele D'Annunzio n. 100, piano: 1-S1, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze (da nord in senso orario).

Appartamento: cortile comune su tre lati; enti comuni e proprietà di terzi.

Cantina: corridoio comune; cantina di terzi; corsello box; cantina di terzi.

**A.1** **Box singolo**, composto da autorimessa, sviluppa una superficie lorda di 21 mq, dunque commerciale di **10,50 mq**, identificato con il numero 24.

Identificazione catastale:

- Foglio 11, Particella 660, Subalterno 100 (Catasto Fabbricati), scheda 000867047, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, rendita € 58,88, indirizzo catastale: Via Bruno Munari n. 2/A, piano: S1, intestato a Rosa Argento, derivante da Variazione toponomastica del 21/09/2016 protocollo n. MI0479982 in atti dal 21/09/2016 - Variazione toponomastica d'ufficio.

Coerenze (da nord in senso orario): corridoio comune; corsello comune; box di terzi; cantine di terzi.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Melzo, Cernusco Sul Naviglio, Segrate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Bosco della Besozza, Idroscalo, Parco di Trenzanesio e Villa Invernizzi, Parco delle Cascine.

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



musei	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 150m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 150m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 500m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 6km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 8km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 4km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 4km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante 7km	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
filobus distante 7km	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il pavimento dell'appartamento è realizzato in piastrelle di ceramica 30x30cm di colore chiaro disposto in diagonale, ad eccezione della camere, in listelli di parquet disposti a correre, e dei bagni, realizzati in piastrelle di ceramica 30x30cm di colore chiaro, tutto in buono stato di manutenzione. I balconi presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica 20x40 di colore mattone, in buono stato di conservazione. Il rivestimento delle pareti è intonacato e tinteggiato di colore bianco e chiaro, in discreto stato di conservazione, ad eccezione dei bagni, in piastrelle di ceramica 30x60cm di colore bianco con listelli neri sino ad H=200cm nel bagno più grande e in piastrelle di ceramica 20x30cm di colore bianco sino ad H=200cm nel bagno più piccolo, e di parte della cucina, nella zona cottura, in piastrelle di ceramica 10x10cm di colore chiaro sino ad H=160cm, tutto in buono stato di manutenzione. Il rivestimento dei soffitti è intonacato e tinteggiato di colore bianco, in discreto stato di conservazione. Il bagno principale è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca, mentre quello più piccolo è dotato di sanitari, doccia e lavabo, tutto in discreto stato di conservazione. L'altezza finita interna dell'appartamento è di H=270cm. Tutti i serramenti esterni sono in legno di colore marrone con vetri doppi, protetti da avvolgibili in pvc di colore marrone, il tutto in buono stato di conservazione. I serramenti interni sono tutti in legno, del tipo a battente e scorrevole, tinteggiati di colore marrone, tutto in buono stato di conservazione. La porta d'ingresso è in legno del tipo blindato in normale stato di manutenzione. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con radiatori in ghisa, con caldaia a gas, collocata all'esterno dell'abitazione sul balcone, utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico e idrico- sanitario sono in normali condizioni, così come quello a gas. E' presente l'impianto di condizionamento con unità interne a split e unità esterna sul balcone. La cantina, di altezza pari a circa H=250cm, presenta pavimentazione in battuto di cemento, rivestimento al rustico e porta in ferro, tutto in normale stato di conservazione. Il box, avente altezza di circa H=250cm, presenta pavimentazione in battuto di cemento, rivestimento al rustico e serranda basculante in ferro tinteggiata di colore chiaro, tutto in normale stato di conservazione.

Degli Impianti:

*citofonico*: audio; conformità: non rilevabile.

buono 

*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220V; conformità: non rilevabile.

buono 

*gas*: sottotraccia con alimentazione a metano; conformità: non rilevabile.

*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220V; conformità: non rilevabile.

buono 

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale; la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene; conformità: non rilevabile.

buono 

*termico*: autonomo con alimentazione in metano; i diffusori sono in termosifoni in ghisa; conformità: non rilevabile.

buono 

*condizionamento*: autonomo con alimentazione elettrica con diffusori in split conformità: non rilevabile

al di sopra della media 

#### CLASSE ENERGETICA:

Per l'unità immobiliare non risulta presente alcun Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) di Regione Lombardia

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

La superficie dei vani principali viene calcolata come Superficie Esterna Lorda, dunque al lordo delle pareti, considerando il 100% della superficie utile netta, il 100% della superficie delle pareti perimetrali e il 50% di quelle perimetrali in comunione.

Criterio di calcolo consistenza catastale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	80,00	x	100 %	=	80,00
balcone	7,00	x	30 %	=	2,10
cantina	3,00	x	25 %	=	0,75
<b>Totale:</b>	<b>90,00</b>				<b>82,85</b>

#### ACCESSORI:

**Box singolo**, composto da autorimessa, sviluppa una superficie commerciale di **10,50** Mq, identificato con il numero 24.

Identificazione catastale:

- Foglio 11, Particella 660, Subalterno 100 (Catasto Fabbricati), scheda 000867047, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, rendita € 58,88, indirizzo catastale: Via Bruno Munari n. 2/A, piano: S1, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxx, derivante da Variazione toponomastica del 21/09/2016 protocollo n. MI0479982 in atti dal 21/09/2016 - Variazione toponomastica d'ufficio.

Coerenze (da nord in senso orario): corridoio comune; corsello comune; box di terzi; cantine di terzi.

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Il valore di mercato è “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 cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione” (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 – EVS.1 di TEGoVA).

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 10/06/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/74135384> (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Gabriele D'Annunzio

Superfici principali e secondarie: 95 mq

Stato conservativo: buono

Prezzo: € 240.000,00 pari a €/mq 2.526,32

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: € 216.000,00 pari a €/mq 2.273,68

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 03/05/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/72672304> (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Gabriele D'Annunzio

Superfici principali e secondarie: 95 mq

Stato conservativo: discreto

Prezzo: € 205.000,00 pari a €/mq 2.157,89

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: € 184.500,00 pari a €/mq 1.942,11

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 11/12/2018

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/69626044> (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Gabriele D'Annunzio

Superfici principali e secondarie: 70 mq

Stato conservativo: discreto

Prezzo: € 163.000,00 pari a €/mq 2.328,57

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: € 146.700,00 pari a €/mq 2.095,71

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

**OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (08/07/2019)**

Valore minimo: €/mq 1.750,00

Valore massimo: €/mq 1.900,00

Note:

Periodo: 2-2018.

Fascia/zona: Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA

Zona: B1/Centrale/CENTRO URBANO.

Codice zona: B1.

Microzona: 3.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazioni di tipo economico.

Superficie riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Ottima.

**OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (08/07/2019)**

Valore minimo: €/mq 1.950,00

Valore massimo: €/mq 2.500,00

Note:

Periodo: 2-2018.

Fascia/zona: Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA

Zona: B1/Centrale/CENTRO URBANO.

Codice zona: B1

Microzona: 3.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazioni civili.

Superficie riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Ottima.

**Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia n. 52 - I° Semestre 2018, pubblicato nel mese di marzo 2018 da TeMA ScpA (01/03/2018).**

Valore minimo: €/mq 1.350,00

Valore massimo: €/mq 1.700,00

Note:

Settore: Est.

Zona: Pioltello Centro.

Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio.

*I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.*

**Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia n. 52 - I° Semestre 2018, pubblicato nel mese di marzo 2018 da TeMA ScpA (01/03/2018).**

Valore minimo: €/mq 1.900,00

Valore massimo: €/mq 2.100,00

Note:

Settore: Est.

Zona: Pioltello Centro.

Tipologia: Appartamenti nuovi, classe energetica A-B.

*I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici sono calcolate computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari, oltre alle pertinenze rapportate ai coefficienti di differenziazione (DPR n.138 del 23/3/1998 e Codice delle Valutazioni Immobiliari, pubblicato da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate).

La valutazione tiene conto del buono stato conservativo dell'intera unità, sia nelle finiture che negli impianti e nelle dotazioni tecnologiche, e del buono stato manutentivo dell'intero fabbricato ove è collocata l'unità.

L'andamento del mercato immobiliare per lo specifico segmento in cui si posiziona il bene oggetto di perizia registra una fase di sostanziale ribasso.

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	216.000,00	184.500,00	146.700,00
Consistenza	93,35	95,00	95,00	70,00
Data [mesi]	0	0,00	1,00	6,00
Prezzo unitario	-	2.526,32	2.157,89	2.328,57
piano	5,00	8,00	10,00	6,00
servizi	8,00	9,00	8,00	8,00
ascensore	8,00	8,00	8,00	8,00
balconi	8,00	8,00	8,00	8,00
manutenzione unità	8,00	9,00	8,00	8,00
manutenzione edificio	8,00	8,00	8,00	8,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Data [mesi]	0,08	180,00	153,75	122,25
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.942,11	1.942,11	1.942,11
piano	0,5 %	1.080,00	922,50	733,50
servizi		7.000,00	7.000,00	7.000,00
ascensore		5.000,00	5.000,00	5.000,00
balconi	1%	2.160,00	1.845,00	1.467,00
manutenzione unità		10.000,00	10.000,00	10.000,00
manutenzione edificio		5.000,00	5.000,00	5.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	216.000,00	184.500,00	146.700,00
Data [mesi]	0,00	153,75	733,50
Prezzo unitario	-3.204,47	-3.204,47	45.348,16
piano	-3.240,00	-4.612,50	-733,50
servizi	-7.000,00	0,00	0,00
ascensore	0,00	0,00	0,00
balconi	0,00	0,00	0,00
manutenzione unità	-10.000,00	0,00	0,00
manutenzione edificio	0,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>192.555,53</b>	<b>176.836,78</b>	<b>192.048,16</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **187.146,82**  
Divergenza: 8,16% < **10%**

COMMENTO FINALE VALUTAZIONE:

Alla luce dei valori del metodo MCA, utilizzando come comparabili i valori dei beni così come dedotti dal mercato immobiliare, e dei valori risultanti dagli osservatori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dai Bollettini di Rilevazione dei prezzi della CCIAA di Milano, il valore €/mq ottenuto (**€/mq 2.004,79**) risulta attendibile.

Viste le caratteristiche del cespite pertanto si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio, per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, sono medi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,85	x	2.004,79	=	<b>166.096,56</b>
Valore superficie accessori:	10,50	x	2.004,79	=	<b>21.050,26</b>
					<b>187.146,82</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 187.146,82**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 187.146,82**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile, come metodo di stima si è applicato il criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima. Tale criterio viene definito attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo mediante confronto diretto con caratteristiche e valori di altre unità abitative nella stessa zona, mediante prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato (agenzie immobiliari, www.immobiliare.it, etc.) nonché dalle risultanze ottenute dalla consultazione del Bollettino di Rilevazione dei "Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" n. 52 - I° Semestre 2018, pubblicato nel mese di marzo 2018 da TeMA ScpA (CCIAA di Milano) e dei valori desunti dall'OMI - Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Milano, Agenzie immobiliari (www.immobiliare.it, etc.), Osservatori del mercato immobiliare (CCIAA di Milano).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- ✓ la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- ✓ le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- ✓ il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- ✓ il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- ✓ il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	82,85	10,50	187.146,82	187.146,82
				<b>187.146,82 €</b>	<b>187.146,82 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene non è comodamente divisibile in quanto i costi per la realizzazione di eventuali opere di modifica in più unità sono ritenute rilevanti e incidano sensibilmente sul valore e sulla funzionalità del bene stesso.

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 187.146,82**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 9.357,34**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00** Spese

condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 3.422,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 174.367,48**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (arrotondato): **€. 174.000,00**



## **10. ALLEGATI:**

Fanno parte della seguente relazione i seguenti allegati:

- ✓ Allegato 1 - Fotografie;
- ✓ Allegato 2 - Documentazione catastale;
- ✓ Allegato 3 - Titolo di provenienza;
- ✓ Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;
- ✓ Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;
- ✓ Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Pioltello (MI);
- ✓ Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;
- ✓ Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;
- ✓ Allegato 9 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

data 08/07/2019

il tecnico incaricato  
Arch. Fabio Ugo Ramella