

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE III – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Unicredit Credit Management Bank S.p.a.
(creditore procedente)

contro

Sig.

N. Gen. Rep. **2228/10**

Giudice: Dott. Sergio Rossetti
Custode Giudiziario: Sivag S.p.a.

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Luca D'Angelo

*iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 11264
iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10990
C.F. DNGLCU73C06F205E – P.IVA N. 13079210152*

*con studio in Milano –Via Pacinotti n.8
Telefono 02.89070660 e fax 02.49665030
e-mail: archiparlando@libero.it*

Studio professionale DGO - www.periziedili.it

Giudice: Dott. Sergio Rossetti
Custode: Sivag S.p.a.
Perito: Arch. Luca D'Angelo

**Bene immobile sito in Gorgonzola (Mi)
Via Cascina Antonietta n. s.c.
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Porzione di Fabbricato** sito in Gorgonzola Via Cascina Antonietta, al civico, s.c.
Composto da un locale-cucina e bagno al piano terreno con antistante portico e retrostante cortile, scala a chiocciola che permette l'accesso ad una camera da letto con antistante loggiato al piano primo; una camera al piano secondo a cui si accede da scala e ballatoio comuni. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **72,90** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

nato in Senegal il 06.04.1959 – C.F.

proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni

descrizione:

Fg. n. 11; Mapp. n. 71, Sub.704, Cat A/4; classe 3, consistenza vani 4; posto al piano T-1-2; rendita € 299,55.

Variatione toponomastica del 22.10.2002 n. 57936.1/2002 in atti dal 22.10.2002 (prot. n. 796371)

Variatione nel classamento del 04.12.2001 n. 54652.1/2001 in atti dal 04.12.2001 (prot. n. 1163183)

Variatione – diversa distribuzione spazi interni del 04.12.2000 n. 68224.1/2000 in atti dal 04.12.2000 (prot. n. 232691)

Variatione – diversa distribuzione spazi interni del 21.02.2000 n. 580.1/2000 in atti dal 21.02.2000

Coerenze della porzione di fabbricato in blocco unico, da nord:

strada per Cascina Antonietta, proprietà di terzi, cortile comune al mappale 72, proprietà di terzi.

Allegato n.1 – planimetria catastale e visura storica

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Gorgonzola è un comune posto ad est di Milano con 19.597 di abitanti. La Cascina Antonietta di cui fa parte la porzione di fabbricato in oggetto è una costruzione rurale con tipologia architettonica a "corte lombarda" risalente alla fine dell'800. La zona in cui si trova l'immobile è periferica rispetto al centro del comune di Gorgonzola con traffico scarso e con parcheggi sufficienti. La zona è dotata di ampi spazi agricoli coltivati.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale con la presenza di immobili a destinazione industriale e artigianale. Il territorio comunale di Gorgonzola è attraversato dalla linea M2 (verde) della metropolitana di Milano ed è servito da 3 stazioni:
1-Villa Pompea situata in piazza Marzabotto
2-Gorgonzola situata in piazza Europa
3-Cascina Antonietta situata in via Sondrio,

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro il Sig. _____ a favore di Banca di Roma Spa atto a firma del Dott. Grimaldi (Notaio in Milano) in data 04/02/2004 al Rep. n.13724/10208, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 20.02.2004 ai nn. 21602 r.g. e 5121 r.p.

Importo capitale: € 110.000,00

Importo ipoteca: € 220.000,00

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro il Sig. _____

a favore di Unicredit Family Financing s.p.a.; atto del 11.06.2010 a firma dell'avv.to Migliorisi (Milano); trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. Il, in data 28.07.2010 ai nn. 96932 r.g. e 56340 r.p.

Riferito limitatamente a corpo unico.

Si è proceduto, inoltre, alla verifica dell'esistenza di eventuali formalità registrate dal 30.10.2010 ad oggi poiché l'ispezione versata nel fascicolo era aggiornata sino al 29.10.2010. Dalla nuova ispezione eseguita il giorno 19.02.2014 non risultano nuove formalità a favore o contro i soggetti pignorati.

Allegato n.4 – ispezione ipotecaria aggiornata

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna venuta a conoscenza nel CTU;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** nessuna difformità urbanistica venuta a conoscenza del CTU;

Dal rogito si apprende che la costruzione è iniziata in data antecedente il 1° settembre 1967

Inoltre da rogito, si evince che:

"... ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n.47, la parte venditrice dichiara, ai sensi e per gli effetti degli articoli 21, 47 e 76 D.P.R. 445/2000, che per le opere relative a quanto in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi ...".

Analizzando la visura catastale storica si può osservare che sono state eseguite due variazioni per diversa distribuzione degli spazi interni nell'anno 1999 e 2000 quindi quanto dichiarato a rogito non corrisponde alla verità.

Durante il sopralluogo, effettuando un rilievo geometrico con misuratore laser, sono stati riscontrati delle piccole variazioni all'interno della porzione di fabbricato. La planimetria catastale (presentata dal geom. Giulio Zanella in data 04.12.2000) raffigura una suddivisione planimetrica leggermente diversa dallo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo. Le differenze annotate consistono in:

piano terra/primo (vano scala) – la scala a chiocciola presente nell'immobile è a pianta circolare (diam. 125cm) e non quadrata come disegnata;

piano terra (disimpegno bagno/cucina) – le "mazzette" in muratura e la porta non sono state realizzate per garantire l'opportuno disimpegno tra bagno e cucina come imposto dal Regolamento di Igiene della Regione Lombardia (altezza locali 391 e non 3.60 come riportato sul catastale);

piano primo – non sono stati realizzati i tavolati di chiusura del vano scale e quindi neanche il ripostiglio sul lato sinistro della scala (altezza locale 319 e non 3.70 come riportato sul catastale);

piano secondo – piccolo wc (85x170) realizzato senza permessi comunali nell'angolo della camera. Altezza locale 270 soffitto piano vicino all'ingresso ed h 310/155 altezza falda verso la facciata lato strada e non h 2.80 come



riportato sul catastale. Inoltre è presente la forometria nel solaio (coperta da una lamiera) per collegare il secondo piano alla scala a chiocciola già presente negli altri piani;

Lo scrivente, viste le differenze prima segnalate, si recava il giorno 14.02.14 presso il Comune di Gorgonzola per ricercare l'eventuale esistenza delle pratiche edilizie redatte per eseguire i cambiamenti distributivi segnalati. Le pratiche edilizie annotate nella visura storica sono state eseguite con DIA del 17.05.99 prot. 12003 e DIA del 20.01.00 prot. 1362 dai precedenti proprietari sig.ri Faldelli e Leccese. La DIA del 20.01.00 è andata persa negli archivi comunali (è stata ritrovata solo la fine lavori).

Le opere difformi rilevate durante il sopralluogo sono di due fattispecie completamente diverse, le prime riguardano opere eseguite in assenza di DIA ma sanabili, invece le rimanenti, eseguite in assenza di DIA ma non sanabili (contrarie ai regolamenti).

1. Per le seguenti opere sanabili, presentazione di Denuncia di Inizio Attività (a partire da 1000,00€ a discrezione del tecnico incaricato) e pagamento della sanzione pecuniaria a partire da 516,00€ (ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01):

- al piano primo non sono stati realizzati i tavolati di chiusura del vano scale e quindi neanche il ripostiglio sul lato sinistro della scala;
- la scala realizzata ha una pianta circolare ridotta e non quadrata.

2. Per le opere edili difformi rilevate e non sanabili si prevede la restituzione in pristino (demolizioni-ricostruzioni):

- al piano terra si è rilevata la mancata realizzazione del vano porta atto a costituire un disimpegno tra cucina e servizi igienici come impone il Regolamento di Igiene. Per rispettare correttamente i regolamenti si deve prevedere la costruzione delle "mazzette" in muratura, posa di falso telaio, chiusura tavolato a plafone, rasatura finale, fornitura e posa di porta e imbiancatura (costo per la costruzione del vano porta 1500,00€).
- Al secondo piano il piccolo wc realizzato senza permessi comunali ha delle dimensioni inferiori a quelle espresse nei regolamenti (costo per la demolizione ed il ripristino di pavimenti e pareti 1200,00€).

Allegato n.5 – accesso agli atti – Comune di Gorgonzola

4.3.2. Conformità catastale: difformità evidenziate nelle planimetrie nel punto precedente.

La planimetria catastale presentata in data 04.12.00 non rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi e quindi deve essere aggiornata dopo aver presentato la DIA in sanatoria (pagando la sanzione) ed aver eseguito i lavori di ripristino espressi nel punto precedente. Un tecnico abilitato dovrà presentare una variazione catastale motivata da diversa distribuzione degli spazi interni.

Per sanare le mancanze della planimetria catastale che non raffigura completamente e fedelmente lo stato dei luoghi della porzione di fabbricato bisogna presentare una variazione della planimetria catastale del costo di circa 500,00€ (a discrezione del tecnico incaricato);

Allegato n.6 – planimetria catastale (con le variazioni da eseguire) e planimetria acquisita durante l'accesso agli atti in Comune D.I.A. del 17.05.99 prot. n.12003 inserita per la comparazione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Lo scrivente veniva a conoscenza entrando all'interno del complesso edilizio della presenza della seguente comunicazione importante:

"... Il Tribunale di Lodi in data 07.11.2013 letti gli atti del ricorso ex art. 1129 c.c. proposto da De Giuseppe Sandra;
rilevato che l'istante è proprietaria di un'unità immobiliare sita nel Comune di Gorgonzola, via per la Cascina Antonietta s.n., stabile condominiale "Cascina

Antonietta";
rilevato che il condominio, composto da più di otto condomini, è privo di amministratore e si trova nell'impossibilità di provvedere alla nomina del medesimo, considerato che i condomini da tempo non hanno provveduto a convocare regolare assemblea idonea e deliberare validamente sul punto; ritenuta la sussistenza delle condizioni di legge perché alla nomina provveda l'Autorità Giudiziaria, al fine di assicurare al condominio l'esistenza dell'organo necessario per l'espletamento delle incombenze ed esso demandate dalla legge;

considerato che la maggioranza dei condomini all'udienza odierna ha indicato quale amministratore loro gradito il condomino ing. Antonio Balconi ... il Tribunale Nomina lo stesso amministratore del condominio ...".

Come da richiesta inviata dallo scrivente in data 07.02.14, al nuovo amministratore nominato dal Tribunale nella quale si chiedeva:

- dichiarazione dell'Amministratore in ordine alla regolarità dei pagamenti delle spese condominiali dell'esecutato,
- della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n.37;

L'ing. Balconi rispondeva al sottoscritto che:

" ... a) Sono stato nominato Amministratore dal Tribunale di Lodi in data 7/11/2013

b) Ad oggi non ho ancora indetto alcuna Assemblea

c) Non esiste documentazione relativa al Condominio

d) E' stata emessa ordinanza sindacale n. 108 del 13/08/2013 del Comune di Gorgonzola per la messa in sicurezza della copertura della scala comune - lato est.

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2011/12	N/D
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2012/13	N/D
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	N/D
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	N/D
Spesa straordinaria manutenzione tetto	N/D

Cause in corso: ricorso ex art. 1129 c.c. presso il Tribunale di Lodi

Atti ablativi: nessuno a conoscenza del CTU

Allegato n.7 - nomina amministratore Tribunale di Lodi - richiesta dello scrivente - risposta dell'ing. Balconi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

Sig. Mbow El Hadji Ibra per l'intera e piena proprietà dal 04/02/2004 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Grimaldi (notaio in Milano) in data 04/02/2004 n. 13723/10207 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 20/02/2004 ai nn. 21601 r.g. e 11346 r.p.

Riferito limitatamente a corpo unico.

Allegato n.8 - atto di compravendita

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 Sig.

comproprietari (coniugi in regime di comunione dei beni) dal 24/03/1999 al 04/02/2004 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Laffranchi (notaio in Gorgonzola) in data 24/03/1999 n.42395 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 19/04/1999 ai nn. 35508r.g. e 24947r.p.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2 Sig.ri

per la quota di 3/12 (proprietà),

Giudice: Dott. Sergio Rossetti
Custode: Sivag S.p.a.
Perito: Arch. Luca D'Angelo



per la quota di 3/12 (nuda proprietà) per la quota di 1/12 (proprietà) 2/12 (nuda proprietà)
di 4/12 (usufrutto) per la quota di 1/12 (nuda proprietà) 2/12 (nuda proprietà).
sono proprietari delle quote in forza di atto di successione del 3497/1973. Balconi Marzio e Balconi Ferdinando proprietari delle quote dal 19.03.1998 in forza di atto di successione n. 5458/95/95 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 18/09/2008 ai nn.131950 r.g. e 81533 r.p.
Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Dal rogito si apprende che la costruzione è iniziata in data antecedente il 1° settembre 1967.

Da rogito si evince che:

"... ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n.47, la parte venditrice dichiara, ai sensi e per gli effetti degli articoli 21, 47 e 76 D.P.R. 445/2000, che per le opere relative a quanto in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi ...".

Analizzando la visura catastale storica si può osservare che sono state eseguite due variazioni per diversa distribuzione degli spazi interni nell'anno 1999 e 2000 quindi quanto dichiarato a rogito non corrisponde alla verità.

Le pratiche edilizie annotate nella visura storica sono state eseguite con DIA del 17.05.99 prot. 12003 e DIA del 20.01.00 prot. 1362 dai precedenti proprietari sig.ri a DIA del 20.01.00 è andata persa negli archivi comunali (è stata ritrovata solo la fine lavori).

In allegato si può visionare lo stralcio della pratica edilizia fotocopiata dalla scrivente durante l'accesso agli atti del 21.02.14:

- modulo denuncia di inizio attività presentato presso il Comune di Gorgonzola il 17.05.99;
- Elaborati grafici – piante piano terra e primo (stato di fatto e di progetto) e sezione;
- Fine lavori DIA del 17.05.99.
- Fine lavori DIA del 20.01.00.

Il piano secondo della porzione di fabbricato oggetto di pignoramento non è rappresentata nella DIA del 17.05.99.

Riguardo al piano secondo (pur avendo una h. media di 2.45m) si può evidenziare che in altre pratiche edilizie di unità immobiliari confinanti regolarmente presentate (facenti parte del Fascicolo della Cascina Antonietta) la destinazione d'uso dei locali presenti al secondo piano è riportata sulle planimetrie come "abitazione esistente" pur avendo un'altezza media inferiore a 2.70.

Allegato n.5 – accesso agli atti – Comune di Gorgonzola

7.2 Domanda di **abitabilità** (oggi agibilità) non si hanno notizie sul rilascio del certificato di agibilità per l'edificio in oggetto.

Come ribadito dallo Studio n.4512 del Consiglio Nazionale del Notariato:

"... anche dopo il T.U. sull'edilizia - D.P.R. 380/2001 - deve essere ribadito che la vendita di un immobile privo del certificato di agibilità, ..., è pienamente valida ed efficace e non viola l'art. 28 della legge notarile. Tale conclusione del resto poteva già argomentarsi dopo l'entrata in vigore del D.Lgs. n. 507 del 1999 che aveva depenalizzato il reato di occupazione di immobile non agibile".



Descrizione porzione di fabbricato di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Porzione di fabbricato** sito in Via Cascina Antonietta, al civico, s.c.

Composto da un locale-cucina e bagno al piano terreno con antistante portico e retrostante cortile, scala a chiocciola che permette l'accesso ad una camera da letto con antistante loggiato al piano primo; una camera al piano secondo a cui si accede da scala e ballatoio comuni. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **72,90** circa.

Identificato in Catasto come segue:

infestazione:

nato in Senegal il 06.04.1959 – C.F. –
proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni

descrizione:

Fg. n. 11; Mapp. n. 71, Sub.704, Cat A/4; classe 3, consistenza vani 4; posto al piano T-1-2; rendita € 299,55.

Variazione toponomastica del 22.10.2002 n. 57936.1/2002 in atti dal 22.10.2002 (prot. n. 796371)

Variazione nel classamento del 04.12.2001 n. 54652.1/2001 in atti dal 04.12.2001 (prot. n. 1163183)

Variazione – diversa distribuzione spazi interni del 04.12.2000 n. 68224.1/2000 in atti dal 04.12.2000 (prot. n. 232691)

Variazione – diversa distribuzione spazi interni del 21.02.2000 n. 580.1/2000 in atti dal 21.02.2000

Coerenze della porzione di fabbricato in blocco unico, da nord:

strada per Cascina Antonietta, proprietà di terzi, cortile comune al mappale 72, proprietà di terzi.

L'edificio è stato costruito presumibilmente alla fine dell'800

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di: piano terra 3.91 – piano primo 3.19 – piano secondo 2.70-3.10-1.55.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Abitazione	24.3	1	24.3	Nord/ovest	Da ristrutturare
Piano primo					
Abitazione	24.3	1	24.3	Nord/ovest	Da ristrutturare
Piano secondo					
Abitazione	24.3	1	24.3	Nord/ovest	Da ristrutturare
Totale	72,90		72,90		
			Arr.72,00		
Totale			72,00Arr.		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: muratura piena in laterizio in appoggio sul piano di campagna
si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura portante in mattoni pieni di laterizio
si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Travi (struttura):</i>	materiale: non presenti (muratura portante) si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta condizione: non verificata si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: portante (mattoni pieni), con intonaco e tinteggiatura per esterni condizioni: sufficientemente conservata la porzione di facciata di proprietà si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	tipologia: a falda (struttura lignea rivestita con coppi) condizioni: pessime ed in alcune parti del portico è in pericolo di crollo si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: porte a soffietto in plastica condizioni: si presume dell'epoca della ristrutturazione (anno 1999) si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: porte con ante a battente in legno e finestre in alluminio con vetrocamera condizioni: discrete protezioni esterne: persiane in legno si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: rivestimento in legno perlinato lo stato dei plafoni è discreto si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è pessimo ed è consigliabile il rinnovamento della tinteggiatura si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale ceramica posto solo su un lato si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta l'abitazione materiale : pavimentazione in gres/monocottura condizioni discrete - si presume risalenti all'epoca della ristrutturazione (1999) ubicazione: bagno materiale: pavimentazione in ceramica condizioni discrete - si presume risalenti all'epoca della ristrutturazione (1999) si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: n.3 porte di ingresso non blindate rivestite in legno (accesso ai locali del piano terra/primo/secondo) si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente l'abitazione è collegata con cavi penzolanti ad una parabola posta sul ballatoio si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina e per caldaia (riscaldamento + acqua calda) al momento la fornitura risulta sospesa (contatore rimosso) condizioni: non funzionante certificazioni: non conosciute si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, presenza di alcuni cavi penzolanti certificazioni: non conosciute 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 presente si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: non presente si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; condizioni : funzionante certificazioni: non conosciute bagno completo di quattro apparecchi (solo piatto doccia) si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: caldaia murale interna autonoma e radiatori in alluminio condizioni: non funzionante certificazioni: non conosciute si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: a chiocciola (diam. 125) rivestimento: non presente condizioni: pessime (pedate gradini usurate) si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Certificazione energetica:	non presente (l'ACE allegato è stato redatto da un certificatore energetico di fiducia dello scrivente – allegato 9) si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto):	non presente si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	tipologia: non presente si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Allegato n.10 – foto esterne ed interne

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Criterio di valutazione: sulla base di quanto sopra, in seguito alle ispezioni e ai rilievi eseguiti, nonché alle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Banca dati delle quotazioni immobiliari", edito dall'Agenzia del Territorio del I semestre 2013, del Bollettino della Borsa Immobiliare di Milano (OSMI), nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento, altresì, al quesito formulato dal G.E. considerato che:

- trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di scarsa appetibilità per la condizione delle finiture e degli impianti e per lo scarso stato di conservazione degli stessi;
- la porzione di fabbricato presenta una collocazione periferica rispetto al contesto urbano;
- a poche centinaia di metri dall'immobile è presente la fermata della Metropolitana linea M2 che collega l'abitato al centro di Milano;
- l'unità abitativa è dotata dell'affaccio principale finestrato esposto a nord/ovest;
- nelle dirette vicinanze (di facile raggiungimento pedonale) si segnalano pochi servizi commerciali utili alla residenza;
- l'immobile risulta dotato dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali con permanenza di persone dei primi del novecento;
- la valutazione è in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- l'edificio non è dotato di ascensore;
- la porzione di fabbricato si articola su tre piani (terra e primo collegati da una scala interna – diam. 125) quindi risulterà difficilmente appetibile per una committenza con ridotte capacità motorie;
- il secondo piano è accessibile passando dalla scala e ballatoio comuni;
- il solaio del secondo piano è dotato della forometria utilizzabile per la futura prosecuzione della scala a chiocciola che collega il piano terra con il primo;
- la porzione di fabbricato, date le sue piccole dimensioni, non è divisibile.
- lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore attuale della piena proprietà dell'unità qui descritta, considerata libera da vincoli di occupazione o di affitto.

Ciò considerato, si precisa che, il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà, aventi caratteristiche consimili.

Il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.



Il prezzo unitario di mercato dell'immobile è stato valutato pari a 1.100,00 €/mq. Si è ritenuto di dover considerare il valore medio delle quotazioni di mercato (rispetto alla fascia di immobili di tipo economico, in stato conservativo "scadente" per la Zona Periferica di Gorgonzola) per l'unità abitativa che presenta una dotazione di finiture di tipo economico ed è da ristrutturare.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del comune di Gorgonzola
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2013 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - I semestre 2013

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Porzione di fabb.	72,00	€ 79'200,00	€ 79'200,00
			€ 79.200,00	€ 79.200,00

8.4. 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 per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 11.880,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (a partire da):	€ 4.716,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (a partire da):	€ 1.369,00

Giudizio di comoda divisibilità: la porzione di fabbricato, date le sue piccole dimensioni, alla luce delle superfici minime imposte dal regolamento edilizio ed in considerazione delle scarse dotazioni impiantistiche non è divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 61.235,00

Milano il 28/02/2014

Arch. Luca D'Angelo

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n.10990
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.11264

Giudice: Dott. Sergio Rossetti
Custode: Sivag S.p.a.
Perito: Arch. Luca D'Angelo

12



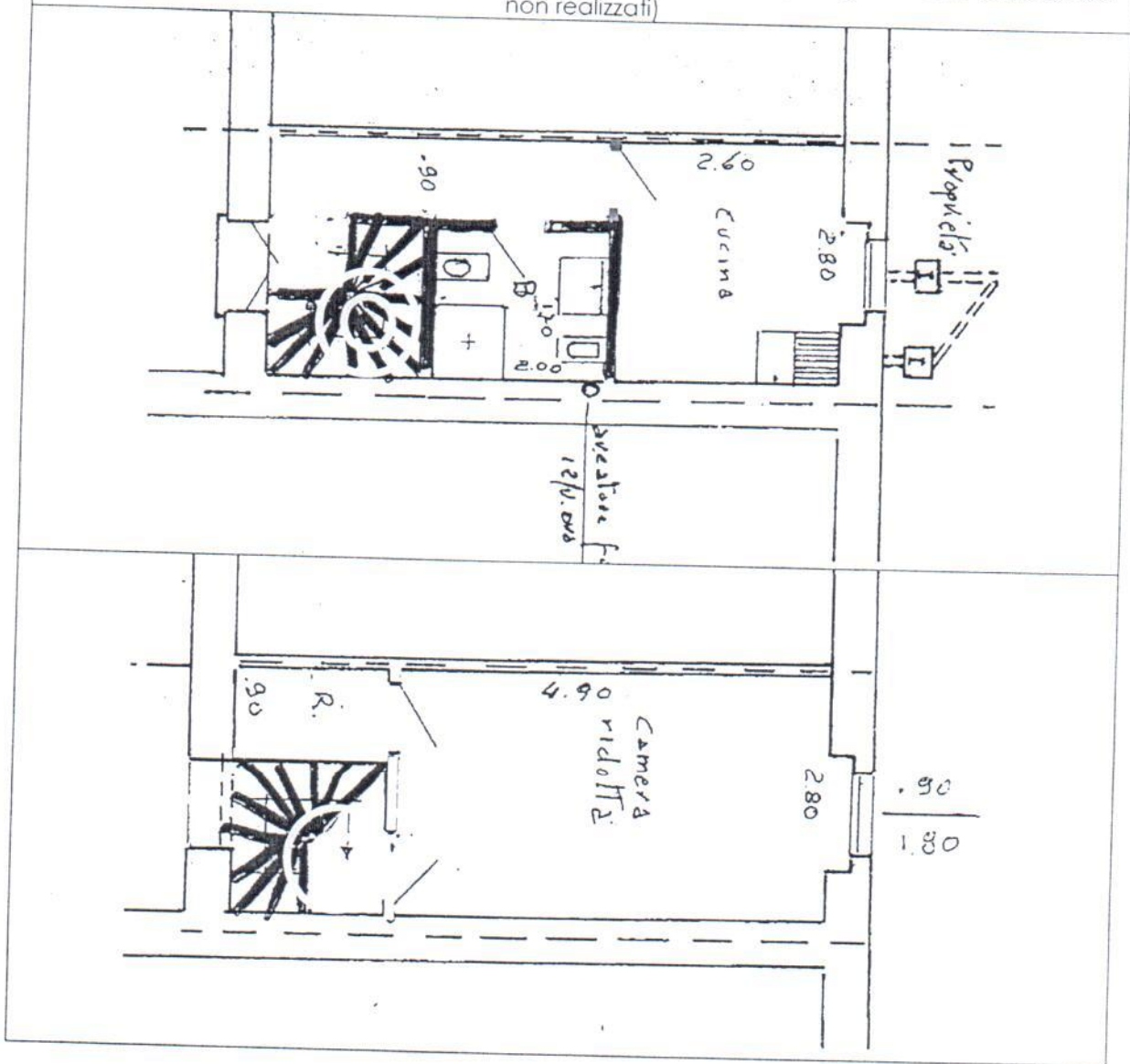
ALLEGATI

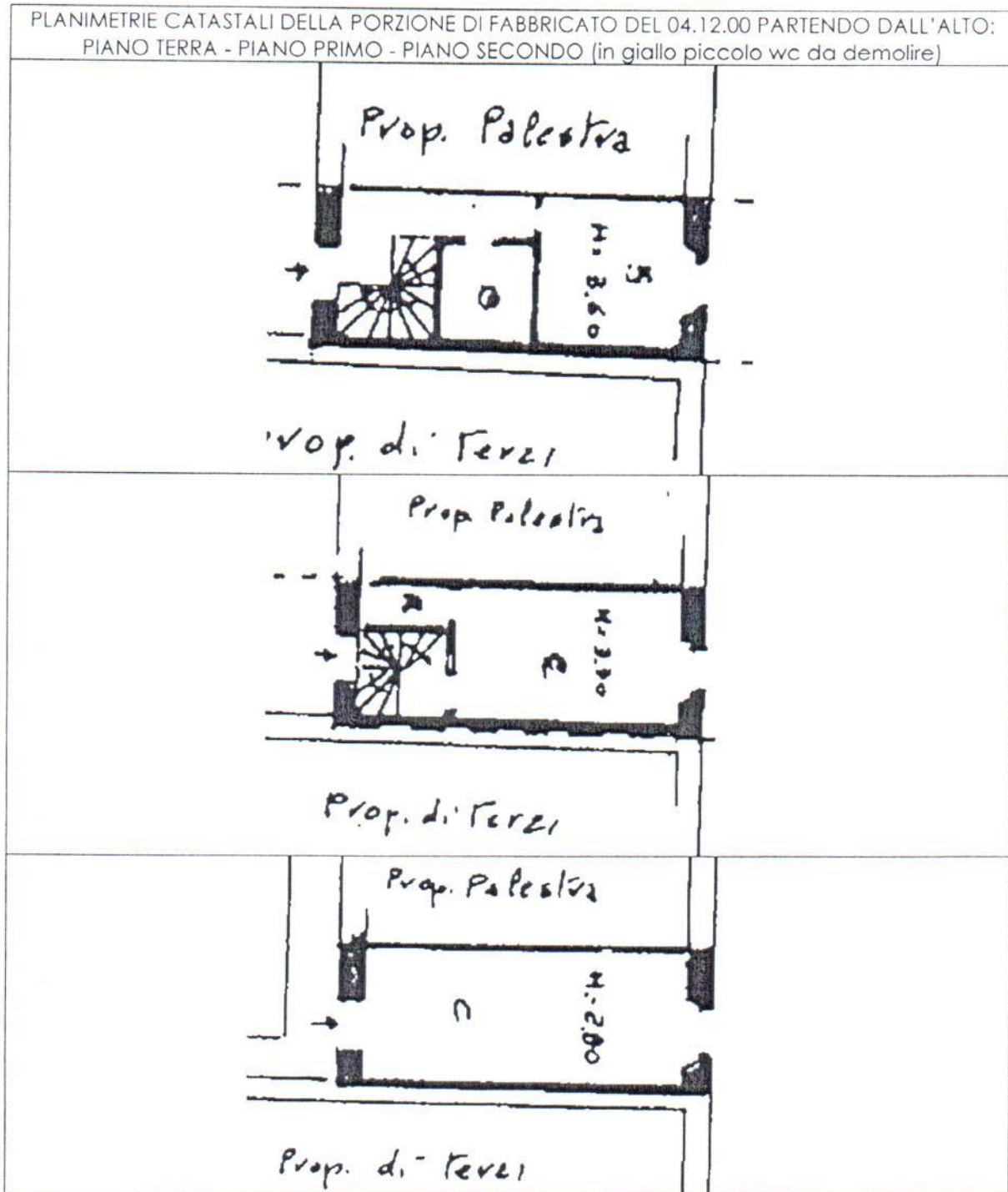
Si allegano in calce alla seguente perizia:

- 1) planimetrie catastali e visura storica
- 2) raccomandate con ricevuta di ritorno
- 3) ricerca contratto di locazione (esito negativo)
- 4) ispezione ipotecaria aggiornata
- 5) accesso agli atti – Comune di Gorgonzola
- 6) variazione planimetrica rilevata sul catastale
- 7) nomina amministratore Tribunale di Lodi – richiesta dello scrivente - risposta dell'ing. Balconi.
- 8) atto di compravendita
- 9) certificato energetico
- 10) foto esterne ed interne



PLANIMETRIE (PT in alto e P1 in basso) DELLA PORZIONE DI FABBRICATO ACQUISITE DURANTE L'ACCESSO AGLI ATTI (STATO DI PROGETTO) D.I.A. presentata il 17.05.99 - la planimetria allegata alla pratica edilizia presentata non raffigura fedelmente lo stato dei luoghi visionato. In rosso sono annotate le costruzioni ancora da eseguire ed in giallo quelle non più da eseguire ma da sanare con una nuova DIA (scala di diversa forma e vano porta di disimpegno tra cucina e bagno non realizzato - al piano primo ripostiglio e vano scale chiuso non realizzati)







ANGOLO CUCINA PIANO TERRA



INGRESSO PIANO TERRA – PARTENZA SCALA



BAGNO PIANO TERRA



RIPOSTIGLIO SOPRA IL BAGNO



DETTAGLIO SERRAMENTO VETROCAMERA



UMIDITA' DI RISALITA' CAPILLARE PIANO TERRA



