



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1348/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UBI BANCA S.P.A.

DEBITRICE:

...

GIUDICE:

DOTT.SSA SILVIA VAGHI

CUSTODE:

SIVAG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/04/2019

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

DOTT. ARCH. RICCARDO INNOCENTE

CF:NNCR57H23F205Q

con studio in MILANO (MI) VIA VOCHIERI, 15

telefono: 026460877

email: innocente.arch@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1348/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN DONATO MILANESE (MI), Via Giuseppe Di Vittorio n. 76, della superficie commerciale di **93,47** mq., per la quota di 1/1 di piena proprietà (...). L'appartamento pignorato è un **trilocale** con doppia esposizione, sito al piano quarto di un fabbricato condominiale dotato di ascensore, composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi (uno, asservito alla cucina, che affaccia sul cortile interno, ed uno asservito alla camera che affaccia sulla Via Di Vittorio). Al momento del sopralluogo, quest'ultimo balcone non risultava accessibile, poiché il serramento era privo di maniglia. L'impiantistica si presenta datata. Lo stato di conservazione generale è sufficiente, anche se in alcuni ambiti risulta carente di manutenzione perlomeno ordinaria (una delle porte interne - nella fattispecie quella della camera che affaccia verso il cortile - risulta danneggiata sulla pannellatura esterna).

All'alloggio è legato un vano accessorio pertinenziale, nella fattispecie una cantina, ubicata al piano seminterrato, che non consente la permanenza continuativa di persone e che può essere solo adibita al deposito di cose. Si ritiene doveroso precisare che - in fase di sopralluogo - non è stato possibile accedere alla porzione in oggetto perché la proprietà esecutata ha affermato di essere priva della chiave della porta comune che consente l'accesso al piano dell'edificio in cui sono ubicate le cantine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4° (quinto fuori terra) della scala A ed ha un'altezza interna di m. 2,90.

Identificazione catastale:

- foglio 27, particella 132, sub. 16 (catasto fabbricati), scheda n° P0849716, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 91 mq., rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Di Vittorio n. 76, piano: 4-S1 - Scala A, intestato, proprietà per 1/1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; coerenze
- dell'appartamento: a Nord-Est vuoto su cortile comune; a Sud-Est appartamento proprietà di terzi; a Sud-Ovest vuoto su cortile comune; a Nord-Ovest enti comuni ed appartamento proprietà di terzi.
Della cantina: a Nord-Est cortile comune; a Sud-Est cantina proprietà di terzi; a Sud-Ovest corridoio comune; a Nord-Ovest cantina proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

A.1 cantina. L'accesso al piano cantinato avviene dal cortile comune, tramite una scalinata esterna scoperta. Si ricorda che, in fase di sopralluogo, non è stato possibile accedere alla porzione in oggetto perché la proprietà esecutata ha affermato di essere priva della chiave della porta comune che consente l'accesso all'area ove sono ubicate le cantine. Pertanto, la superficie è stata ricavata in scala dalla planimetria catastale. Trattasi di un vano di circa 6,00 mq. lordi di superficie, equiparati a **1,50 mq.** commerciali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,47 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 147.203,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 135.500,00
Data della valutazione:	15/04/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il sopralluogo, effettuato in data 10.04.2019 congiuntamente al Custode Giudiziario Dott.ssa Claudia Cattaneo, ha consentito di verificare che, allo stato, l'unità pignorata risulta abitata dall'esecutata e dalla propria famiglia. E' stata inoltre verificata la presenza nell'alloggio del fratello dell'esecutata, ivi destinato agli arresti domiciliari.

Si rimanda alla relazione del Custode Giudiziario per ulteriori e maggiori dettagli riguardo la situazione rilevata, precisando succintamente in questa sede, che:

- gli arresti domiciliari di uno degli attuali occupanti non sono un titolo opponibile;
- l'indagine esperita presso l'Agenzia delle Entrate non ha evidenziato contratti validi ed attivi in relazione al lotto in oggetto (**Allegato "H"**).

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: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca volontaria attiva, derivante da concessione a garanzia di mutuo, stipulata il 23/06/2010 a firma del Notaio Claudio Caruso di Milano ai nn. 290/227 di repertorio, iscritta il 09/07/2010 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 87306/21132, a favore della BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. e contro ..., proprietaria per 1/1. Importo ipoteca: € 273.000,00. Importo capitale: € 136.497,21. Durata ipoteca: 25 anni.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, derivante da atto di precetto, datato 12/08/1996 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano al n. 16135 di repertorio, trascritto il 13/09/1996 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 73464/47489, a favore del CREDITO ITALIANO e contro

La formalità è riferita solamente alla quota di 1/2 di proprietà.

pignoramento, derivante da atto di precetto, datato 17/11/1997 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano al n. 19765 di repertorio, trascritto il 31/01/1998 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 6424/4858, a favore di GABETTI MUTUICASA S.P.A. e contro, proprietari per 1/3 ciascuno. Formalità oggetto di successiva rettifica.

pignoramento, derivante da atto di precetto, datato 21/10/2006 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano al n. 618 di repertorio, trascritto il 13/12/2006 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 191760/99610, a favore di GABETTI MUTUICASA S.P.A. e contro

Formalità trascritta in rettifica della precedente, poiché, in essa, venivano erroneamente indicate le quote di comproprietà (1/3 ciascuno, anziché 4/6 a ed 1/6 ciascuno agli altri due). Sempre nell'atto del 1998 vi era, inoltre, un errore nei dati anagrafici di

pignoramento, derivante da atto di precetto, datato 02/10/2008 a firma del Tribunale di Milano al n. 1250 di repertorio, trascritto il 22/12/2008 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 200016/13134, a favore del CONDOMINIO DI VIA G. DI VITTORIO N. 76/78 con sede in San Donato Milanese e contro, proprietari per 1/2 ciascuno. Procedura esecutiva estinta con provvedimento del 24/05/2010.

pignoramento, derivante da atto di precetto, datato 03/07/2018 a firma del Tribunale di Milano al n. 22237 di repertorio, trascritto il 24/07/2018 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 99703/65656, a favore di UBI BANCA S.P.A. e contro, proprietaria per 1/1.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PERL'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 2.100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (biennio ex art. 63 c.c.):	€ 4.200,00
Millesimicondominiali:	16,500

Ulteriori avvertenze:

Sulla base delle informazioni ricevute dall'Amministrazione condominiale pro tempore (visionabili nell'**Allegato "G"**), si ritiene utile integrare le sopraccitate notizie come segue:

- alla data del 11/04/2019, la situazione debitoria complessiva della proprietà eseguita nei confronti del Condominio ammonta ad € 48.845,46;
- alla data del 11/04/2019, la situazione creditoria complessiva del Condominio con riferimento a tutte le proprietà morose ammonta a circa € 190.000,00;
- gli interventi di manutenzione straordinaria effettuati recentemente riguardano le facciate ed i balconi;
- a breve/medio termine è prevista l'approvazione assembleare per quanto attiene alla creazione di un'apposita area per la raccolta dei rifiuti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

.... per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2010), con atto stipulato il 23/06/2010 a firma del Notaio Claudio Caruso di Milano ai nn. 289/226 di repertorio, trascritto il 09/07/2010 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 87305/51058.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

...., per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 18/03/1991 e fino al 28/01/1996), con atto stipulato il 18/03/1991 a firma del Notaio Massimo Napolitano di Melegnano al n. 14341 di repertorio, trascritto il 27/03/1991 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 28406/21954.

....., per la quota di 4/6 ed 1/6 ciascuno gli altri due, in forza di denuncia di successione (dal 28/01/1996 e fino al 02/11/2000), registrata il 25/05/2010 a Milano 4 ai nn. 673/9990/10, trascritta il 19/08/2010 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 106847/62404.

Accettazione tacita di eredità trascritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 03/02/2006 ai nn. 15456/7836.

...., per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 02/11/2000 e fino al 23/06/2010), registrata il 18/05/2010 a Milano 4 ai nn. 674/9990/10, trascritta il 23/08/2010 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 108605/64038.

Accettazione tacita di eredità trascritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 03/02/2006 ai nn. 15459/7837.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per opere edilizie N. **633/1967**, intestata ad con sede in Milano, per lavori di costruzione di una casa ad uso abitazione, rilasciata il 24/04/1967.

All'interno del fascicolo edilizio non è stato reperito alcun documento relativo all'Agibilità. Copia in stralcio viene acclusa alla presente relazione come **Allegato "F.1"**.

Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 – **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1465/1986**, intestata a Condominio di Via G. Di Vittorio n. 76/78 di San Donato Milanese, per lavori di (vedere elenco opere nel documento de quo), rilasciata il 21/12/1992 con il n. 24100-19525 di protocollo.

All'interno del fascicolo edilizio non è stato reperito alcun documento relativo all'Agibilità. Copia in stralcio viene acclusa alla presente relazione come **Allegato "F.2"**.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 22 del 23/07/2015 (Variante puntuale), vigente dal 21/10/2015.

L'immobile ricade in zona TUC - r1. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 21, 22, 23.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- assenza della parete divisoria tra il soggiorno e l'originario corridoio/disimpegno nell'area ingresso;
- assenza della porta nella cucina, il che rende questo locale non correttamente disimpegnato dall'adiacente bagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- presentazione, da parte di professionista abilitato, di una pratica edilizia a sanatoria in ordine alla diversa distribuzione interna dell'immobile;
- fornitura e posa in opera di un infisso in corrispondenza dell'arco oggi esistente tra cucina e soggiorno.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi professionali della pratica edilizia: € 2.500,00.
- Oneri per sanzione ai sensi della Legge 11 Novembre 2014 n. 164: € 1.000,00.
- Fornitura e posa di porta ad anta battente tra cucina e soggiorno: € 500,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi, presumibilmente.

N.B.: la necessità di disimpegnare la cucina dal bagno è prevista nel Regolamento Locale di Igiene della Regione Lombardia, al Cap. 4 del Titolo III°, Art. 3.4.71 (vedere quanto accluso in stralcio nell'**Allegato "I"**).

Si ricorda che i costi di regolarizzazione sopra indicati - oltre che puramente indicativi - sono solamente presunti e, quindi, andranno verificati con il professionista che provvederà alla regolarizzazione dell'unità immobiliare, poiché possono variare sulla base di:

- aggiornamenti normativi al momento non prevedibili;
- una diversa previsione - da parte del professionista incaricato - in ordine alla propria remunerazione, atteso che, con l'abolizione delle tariffe minime professionali, la preventivazione in tal senso può presentare differenze anche sostanziali;
- un diverso prezzo di fornitura e/o montaggio dell'infisso, che può variare anche sensibilmente in ordine alla tipologia/materiale/finitura scelta.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- assenza della parete divisoria tra il soggiorno e l'originario corridoio/disimpegno nell'area ingresso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- aggiornamento della scheda catastale da parte di un professionista abilitato (da effettuarsi successivamente alla pratica edilizia a sanatoria).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi professionali di rettifica della scheda catastale: € 750,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi, presumibilmente.

Si ricorda che i costi di regolarizzazione qui indicati - oltre che puramente indicativi - sono solamente presunti e, quindi, andranno verificati con il professionista che provvederà alla regolarizzazione dell'unità immobiliare, poiché possono variare sulla base di:

- aggiornamenti normativi al momento non prevedibili;
- una diversa previsione - da parte del professionista incaricato - in ordine alla propria remunerazione, atteso che, con l'abolizione delle tariffe minime professionali, la preventivazione in tal senso può presentare differenze anche sostanziali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza delle Dichiarazioni di Conformità impiantistica. Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica approfondita degli impianti attuali, ponendo particolare attenzione a quelli elettrico e del gas.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Tempi necessari per la regolarizzazione: non determinabili.

In ordine all'impianto elettrico, la situazione riscontrata in fase di sopralluogo può essere considerata come rispondente ai minimi previsti dalla normativa vigente solo per via della presenza dell'interruttore magnetotermico differenziale, tuttavia - allo stato - non vi è alcuna certezza riguardo all'impianto stesso: né per le sue modalità d'esecuzione, né per i materiali utilizzati.

BENI IN SAN DONATO MILANESE VIA GIUSEPPE DI VITTORIO 76

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN DONATO MILANESE (MI), Via Giuseppe Di Vittorio n. 76, della superficie commerciale di **93,47** mq., per la quota di 1/1 di piena proprietà ...

L'appartamento pignorato è un **trilocale** con doppia esposizione, sito al piano quarto di un fabbricato condominiale dotato di ascensore, composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi (uno, asservito alla cucina, che affaccia sul cortile interno, ed uno asservito alla camera che affaccia sulla Via Di Vittorio). Al momento del sopralluogo, quest'ultimo balcone non risultava accessibile, poiché il serramento era privo di maniglia. L'impiantistica si presenta datata. Lo stato di conservazione generale è sufficiente, anche se in alcuni ambiti risulta carente di manutenzione perlomeno ordinaria (una delle porte interne - nella fattispecie quella della camera che affaccia verso il cortile - risulta danneggiata sulla pannellatura esterna).

All'alloggio è legato un vano accessorio pertinenziale, nella fattispecie una cantina, ubicata al piano seminterrato, che non consente la permanenza continuativa di persone e che può essere solo adibita al deposito di cose. Si ritiene doveroso precisare che, in fase di sopralluogo, non è stato possibile accedere al bene in oggetto perché la proprietà esecutata ha affermato di essere priva della chiave della porta comune che consente l'accesso alla zona ove sono ubicate le cantine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4° (quinto fuori terra) della scala A ed ha un'altezza interna di m. 2,90.

Identificazione catastale:

- foglio 27, particella 132, sub. 16 (catasto fabbricati), scheda n° P0849716, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 91 mq, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Di Vittorio n. 76, piano: 4-S1 - Scala A, intestato a, proprietà per 1/1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; coerenze
- dell'appartamento: a Nord-Est vuoto su cortile comune; a Sud-Est appartamento proprietà di terzi; a Sud-Ovest vuoto su cortile comune; a Nord-Ovest enti comuni ed appartamento proprietà di terzi.
Della cantina: a Nord-Est cortile comune; a Sud-Est cantina proprietà di terzi; a Sud-Ovest corridoio comune; a Nord-Ovest cantina proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, di cui 9 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica, in un'area residenziale. Le zone adiacenti sono miste residenziale/terziario. Il più importante centro limitrofo è Milano. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nessuna attrazione storico paesaggistica in particolare.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Classe Energetica: relativamente all'unità immobiliare in esame, non è stata rilevata alcuna documentazione attinente. In ottemperanza a quanto previsto dal Decreto Regionale n. 6480 del 30.07.2015 - confermato con successivo provvedimento del 18/01/2016 - che sancisce "l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive o concorsuali", il sottoscritto non ha provveduto a far redigere l'Attestato in oggetto da un professionista Certificatore. Tuttavia, qualora si profilasse tale necessità, si conferma fin d'ora la disponibilità a provvedere con la predisposizione del documento in questione.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : ante singole e doppie a battente,	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

realizzati in alluminio. Tutti i serramenti sono dotati di vetrocamera, con l'eccezione della portafinestra della camera che affaccia sulla Via Di Vittorio, che è in legno con vetro singolo, risulta priva di maniglia ed in cattive condizioni di conservazione.

infissi interni: ante battenti, realizzati in legno tamburato. La porta della camera che affaccia sul cortile comune è danneggiata con rotture nella pannellatura esterna. La porta d'ingresso all'alloggio è del tipo di sicurezza, ma si presenta in insufficienti condizioni di conservazione, con segni di danneggiamento nella serratura superiore (probabilmente non funzionante).

nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto, materiale di coibentazione non conosciuto. L'Amministrazione condominiale pro tempore non ha comunicato la presenza di eventuali problematiche al riguardo (**Allegato "G"**).

nella media 

pareti esterne: costruite in laterizio a cassa vuota, al di sopra della media con coibentazione non conosciuta; il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento tinteggiato e piastrelle di klinker. Oggetto di recente intervento di manutenzione straordinaria, secondo quanto affermato dall'Amministrazione condominiale pro tempore (**Allegato "G"**).

al di sopra della media 

pavimentazione interna: realizzata in marmo. Posato ovunque con tecnica "opus incertum" (tipo palladiana), tranne che nel bagno e nella cucina, laddove sono presenti piastrelle di materiale ceramico (in cucina, incollate direttamente sopra al marmo).

nella media 

plafoni: intonacati

nella media 

portone di ingresso: a doppia anta battente, realizzato in ferro e vetro

nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle. La tapparella della camera che affaccia sulla Via Di Vittorio è bloccata e necessita di intervento manutentivo.

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento tinteggiato e piastrelle di klinker. Oggetto di recente intervento di manutenzione straordinaria, secondo quanto affermato dall'Amministrazione condominiale pro tempore (**Allegato "G"**).

al di sopra della media 

rivestimento interno: posto in bagno e cucina, realizzato in piastrelle di ceramica

nella media 

scale: interna, con rivestimento in marmo

nella media 

Degli Impianti:

antenna collettiva: rettilinea; conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale ha

confermato la rispondenza alla normativa vigente degli impianti (**Allegato "G"**).

nella media 

antincendio: idranti; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è buona; conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale ha confermato la rispondenza alla normativa vigente degli impianti (**Allegato "G"**) ed ha precisato che il C.P.I. è in fase di rinnovo.

nella media 

ascensore: semiautomatico, a corda; conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale ha confermato la rispondenza alla normativa vigente degli impianti (**Allegato "G"**).

nella media 

citofonico: video; conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale ha confermato la rispondenza alla normativa vigente degli impianti (**Allegato "G"**).

nella media 

elettrico (parti comuni): sottotraccia; conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale ha confermato la rispondenza alla normativa vigente degli impianti (**Allegato "G"**).

nella media 

elettrico (unità pignorata): sottotraccia; conformità: non rilevabile. La proprietà esecutata non ha mostrato la Dichiarazione di Conformità.

nella media 

fognatura: separata; la rete di smaltimento è realizzata in materiale non indagato, con recapito in collettore o rete comunale; conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale ha confermato la rispondenza alla normativa vigente degli impianti (**Allegato "G"**).

nella media 

gas: con tubazioni a vista ed alimentazione a metano; conformità: non rilevabile. La proprietà esecutata non ha mostrato la Dichiarazione di Conformità. In cucina non è stata rilevata la presenza della presa di aerazione in continuo, però il serramento è parzialmente apribile a vasistas.

nella media 

idrico: sottotraccia; la rete di distribuzione è realizzata in materiale non indagato; conformità: non rilevabile. La proprietà esecutata non ha mostrato la Dichiarazione di Conformità. Bagno con lavabo, tazza wc, vasca ed attacco per lavatrice (manca il bidet); cucina con lavello. Tutti i sanitari sono funzionanti e completi di rubinetteria. Scaldacqua a gas per la produzione di acqua calda sanitaria ubicato in cucina.

nella media 

termico: centralizzato con alimentazione a metano; diffusori: termosifoni; conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale ha confermato la rispondenza alla normativa vigente degli impianti (**Allegato "G"**).

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato. Oggetto di recente intervento di manutenzione straordinaria, secondo quanto affermato dall'Amministrazione condominiale pro tempore (**Allegato "G"**).



Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è desunto dal semplice esame visivo.

fondazioni: tipologia non conosciuta; costruite probabilmente cemento armato

scaie interne: a rampe parallele, realizzate in cemento armato; il servoscala è assente. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è desunto dal semplice esame visivo.

solai: in laterocemento. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è desunto dal semplice esame visivo.

strutture verticali: costruite in cemento armato. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è desunto dal semplice esame visivo.

travi: costruite in cemento armato. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è desunto dal semplice esame visivo.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Art. 30 comma a), b), c) - Alloggio	Mq. 84,37	100%	Mq. 84,37
Art. 31 comma a) - Balconi	Mq. 9,30	50%	Mq. 4,65
Art. 34 - Maggiorazione percentuale sulle parti comuni dell'edificio (5% di mq. 89,02)	Mq. 89,02	5%	Mq. 4,45
Totale			Mq. 93,47

ACCESSORI:

Cantina. L'accesso al piano cantinato avviene dal cortile comune, tramite una scalinata esterna scoperta. Si ricorda che, in fase di sopralluogo, non è stato possibile accedere alla porzione in oggetto perché la proprietà esecutata ha affermato di essere priva della chiave della porta comune che consente l'accesso all'area ove sono ubicate le cantine. Pertanto, la superficie è stata ricavata in scala dalla planimetria catastale. Trattasi di un vano di circa 6,00 mq. lordi di superficie, equiparati a **1,50 mq.** commerciali.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valori relativi alla Camera di Commercio Milano Monzabrianza Lodi

Destinazione d'uso: residenziale.

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio.

Zona: San Donato Milanese - periferia.

Tipologia: appartamenti vecchi o da ristrutturare (impianti obsoleti).

Periodo: 2 – 2018.

Valore di mercato minimo (€/mq): € 1.300,00/mq.

Valore di mercato massimo (€/mq): € 1.600,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio)

Periodo: 2 – 2018.

Zona: San Donato Milanese centrale/Trivulzina, Bordolano, Metanopoli.

Tipologia: abitazioni civili (non presente la tipologia di tipo economico).

Valore di mercato minimo (€/mq): € 1.750,00/mq.

Valore di mercato massimo (€/mq): € 2.750,00/mq.

Superficie di riferimento: lorda.

Tipo di destinazione: residenziale.

Stato conservativo: normale.

Sulla base delle condizioni dell'immobile pignorato verificate in fase di sopralluogo, vengono considerati i seguenti valori:

- valore medio del listino Camera di Commercio Milano Monzabrianza Lodi = € 1.450,00 al mq.;
- valore minimo del listino Agenzia delle Entrate = € 1.750,00 al mq.

Media ponderale tra i suddetti valori = € (1.450,00 + 1.750,00) / 2 = **€ 1.600,00 al mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	Mq. 93,47	x	€ 1.600,00	=	€ 149.553,60
Valore superficie accessori:	Mq. 1,50	x	€ 1.600,00	=	€ 2.400,00
					€ 151.953,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 151.953,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 151.953,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLOTTO:

Si ritiene che l'aspetto più idoneo e concreto a determinare la quantità di moneta per la quale un bene immobile possa essere equamente acquisito/ceduto sia quello riferito al valore di mercato. Ovviamente, la scelta di tale criterio comporta - per il tecnico preposto - sia la conoscenza dei prezzi di compravendita (ottenibile attraverso l'indagine e l'analisi dei prezzi di beni simili compravenduti sul medesimo territorio e/o su piazze correlate), sia il calcolo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di indagine (a meno che si tratti di box, i quali - per consuetudine - sono stimati a corpo). Inoltre, si precisa che il valore di mercato può comportare un incremento o una diminuzione (anche fino al 30%) dei prezzi base di compravendita, in relazione allo stato di conservazione del bene, alla sua localizzazione, tipologia, etc..

Relativamente al calcolo della superficie commerciale, facendo parte - il bene pignorato - di un condominio, lo scrivente si è conformato a quanto definito nella pubblicazione della **Commissione Provinciale degli Usi di Milano** per immobili urbani, edita dalla **Camera di Commercio di Milano**, nel quale essa viene così determinata in relazione agli **USI TECNICI NELLA COMPRAVENDITA DEGLI APPARTAMENTI IN CONDOMINIO**, estratti da **"IMMOBILI URBANI" anno 2013** (sito www.milomb.camcom.it):

1. Art. 30 comma a), b), c): la misurazione in mq. di un appartamento in condominio è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali, tenendo conto anche dei bow-windows chiusi, di cui si segue la sporgenza. Se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%;
2. Art. 31 comma a): balconi calcolati al 50%;
3. Art. 31 comma b): logge calcolate nella misura di due terzi, ovvero al 66%;
4. Art. 32 comma a): terrazzi a livello dell'appartamento calcolati nella misura del 50% fino ad 1/3 della superficie dell'appartamento e non inferiore al 25% in tutti gli altri casi;
5. Art. 32 comma b): terrazzi a livello diverso da quello dell'appartamento calcolati nella misura del 40% (massima) e non inferiore al 20%;
6. Art. 33: cantine e/o soffitte calcolate in una misura non inferiore al 25% e non superiore al 33%;
7. Art. 39: terreno di pertinenza (giardino o comunque tutte le aree scoperte) calcolato in una misura variabile tra il 10% ed il 25%;
8. Art. 34: i locali comuni condominiali (portineria, sala riunioni, sala giochi), qualora vi siano, vengono calcolati (parametrati) nella proporzionale quota millesimale. Altre parti comuni (androni, scale, cortili etc.), negli stabili in condominio vengono generalmente valutate con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 4-5%.

Le fonti di informazione consultate sono:

- Catasto di San Donato Milanese - Agenzia delle Entrate - Listino 2° semestre 2018;
- Osservatori del mercato immobiliare: Camera di Commercio Milano Monzabrianza Lodi Listino 2° semestre 2018.

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	Mq. 93,47	Mq. 1,50	€ 151.953,60	€ 151.953,60
				€ 151.953,60	€ 151.953,60

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 4.750,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 147.203,60

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:	€ 7.360,18
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 4.200,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 143,42
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 135.500,00

10. ALLEGATI

- A.** elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni.
- B.** descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.
- C.** documentazione fotografica.
- D.** allegati riferiti all'identificazione del bene, ovvero:
 - D.1** atto di pignoramento e nota di trascrizione;
 - D.2** documentazione ipotecaria;
 - D.3** documentazione catastale;
 - D.4** titolo di provenienza.
- E.** rilievo dello stato di fatto e calcolo della superficie commerciale.
- F.** allegati (in stralcio) riferiti alla regolarità edilizia ed urbanistica, ovvero:
 - F.1** Nulla Osta per opere edilizie N. 633/1967;
 - F.2** Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1465/1986.
- G.** situazione debitoria nei confronti del condominio, nonché informazioni generali su quest'ultimo.
- H.** comunicazioni con l'Agenzia delle Entrate.
- I.** stralcio del Regolamento Locale d'Igiene della Regione Lombardia relativo al disimpegno del locale igienico.

data 15/04/2019

il tecnico incaricato
DOTT. ARCH. RICCARDO INNOCENTE

NNCRCR57H23F205Q/12051000008507
04.Y4Xrg0o61UmTpgRBRhjOITOHxio=

Firmato digitalmente da
NNCRCR57H23F205Q/1205100000850704.Y4Xrg0o61UmTpgRBRhjOITOHxio=
ND: c=IT, o=Non Dichiarato,
cn=NNCRCR57H23F205Q/1205100000850704.Y4Xrg0o61UmTpgRBRhjOITOHxio=
email=innocente.arch@libero.it, dnQualifier=2016148002A2118,
serialNumber=NNCRCR57H23F205Q, sn=INNOCENTE, givenName=RICCARDO
Data: 2019.04.15 18:58:33 -02'00