



# TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 1073/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA: [REDACTED]  
CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

GIUDICE: **DOTT.SSA CATERINA TRENTINI**  
CUSTODE: **DOTT.SSA ILARIA VAGHI**

Data nomina: 20/12/2018 - Data giuramento: 09/01/2019

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

del 25/07/2019



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

**Arch. Federica Palazzetti**

con studio in Milano, Via Fratelli Morelli 31

e-mail: cp@aassociati.net

## SOMMARIO

<b>INDICE SINTETICO</b> .....	<b>2</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>3</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI</b> .....	<b>3</b>
<b>2. DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>3</b>
2.1 Zona.....	3
2.2 Edificio .....	4
2.3 Beni facenti parte del lotto .....	6
2.4 Superficie commerciale.....	9
2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE) .....	10
2.6 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili.....	10
2.7 Giudizio di comoda divisibilità .....	11
<b>3. STATO DI POSSESSO</b> .....	<b>11</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	<b>11</b>
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	11
4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	12
<b>5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	<b>12</b>
5.1 Attuale proprietario.....	12
5.2 Precedenti proprietari.....	12
<b>6. SITUAZIONE CONDOMINIALE</b> .....	<b>13</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA</b> .....	<b>13</b>
7.1 Pratiche edilizie .....	13
7.2 Situazione urbanistica.....	14
7.3 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici .....	14
<b>8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ</b> .....	<b>14</b>
8.1 Conformità edilizia.....	14
8.2 Conformità catastale.....	15
8.3 Conformità urbanistica.....	16
<b>9. VALUTAZIONE DEI BENI</b> .....	<b>16</b>
9.1 Criterio di stima.....	16
9.2 Fonti di informazione.....	16
9.3 Calcolo del valore di mercato.....	18
9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria.....	19
<b>10. ALLEGATI</b> .....	<b>20</b>

## INDICE SINTETICO

**LOTTO 1****Corpo A-A1: Appartamento con cantina**

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Rodano, via Dei Tigli n. 12, piano 2-S1;  
Categoria: \_\_\_\_\_ appartamento A/3  
Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 5, particella 103, subalterno 6  
Diritto e quota: \_\_\_\_\_ **piena proprietà per 1/1**  
Stato di possesso: \_\_\_\_\_ **libero** dal decreto di trasferimento  
Conformità edilizia: \_\_\_\_\_ **non conforme**  
Conformità catastale: \_\_\_\_\_ **conforme**  
Conformità urbanistica: \_\_\_\_\_ **conforme**  
Superficie comm. lorda: \_\_\_\_\_ **92,50 m<sup>2</sup>**

**Valore di mercato stimato** \_\_\_\_\_ **€ 120.250,00**

**Prezzo da libero:** \_\_\_\_\_ **€ 107.000,00**

*(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)*

**Prezzo da occupato:** \_\_\_\_\_ **€ 85.500,**

*(al netto di adeguamenti, correzioni alla stima e detrazioni del 20%)*

# Lotto 1

Sito in Rodano, via Dei Tigli n. 12

## Appartamento

con cantina

### 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

#### **Corpo A-A1:** *Appartamento con cantina*

- **Dati identificativi:** foglio 5, particella 103, subalterno 6;
- **Dati di classamento:** appartamento A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 90 m<sup>2</sup>, rendita € 284,05;
- **Indirizzo e piano:** Rodano, via Dei Tigli n. 12, piano 2-S1;
- **Intestati:** [REDACTED] nata in [REDACTED] il 20/01/1987 CF [REDACTED];
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da Nord in senso orario:

- **Dell'appartamento:** cortile comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi; vano scala comune; cortile comune;
- **Della cantina:** altra unità immobiliare proprietà di terzi; corridoio comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi; terrapieno.

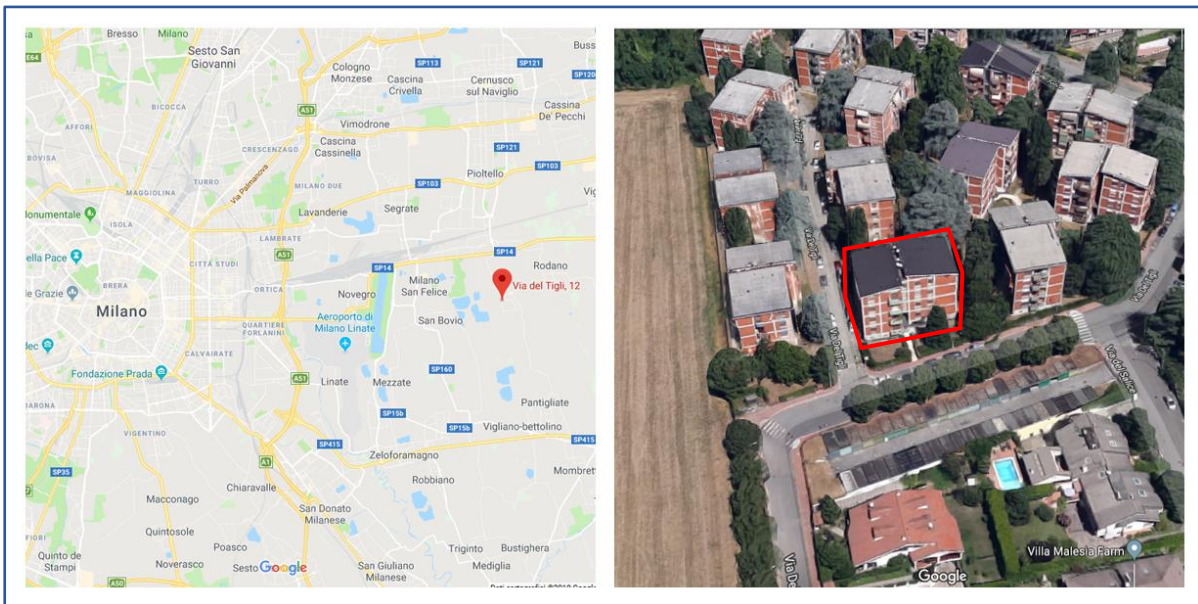
È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento e sull'atto di provenienza.

### 2. DESCRIZIONE DEI BENI

#### 2.1 Zona

I beni sono ubicati nel Comune di Rodano (MI) in via Dei Tigli n. 12, in zona periferica a funzione mista conosciuta come "Località Millepini". Il traffico nella zona è normale e i parcheggi sono buoni.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Fig. 1: inquadratura territoriale rispetto a Milano*

*Fig. 2: vista aerea dell'edificio*

**Servizi (nel raggio di 5 km):**

Asilo nido, biblioteca, ufficio postale, centro sportivo, farmacie, supermercato, negozi al dettaglio, ospedale, parco giochi, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, spazi verdi.

**Collegamenti:**

Autobus distante 1000 m (Linee Z409 Rodano, San Felice, Linate Aeroporto); ferrovia distante 4 Km (Stazione Pioltello-Limito); imbocco autostradale distante 10 km.

**2.2 Edificio**

Trattasi di edificio residenziale facente parte di complesso immobiliare costituito da più immobili, nel quartiere denominato "Residenza Mille Pini Rodano", di 4 piani fuori terra ed un piano interrato con accesso direttamente da strada.

L'edificio di via Dei Tigli n. 12 si presenta in ottimo stato manutentivo sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.



Fig. 3: Ingresso comune

Fig. 4: Spazi interni comuni

*Descrizione dettagliata:*

*componenti edilizie del complesso immobiliare:* *stato di manutenzione*

<i>Pareti esterne:</i> coibentazione non conosciuta. Il rivestimento è realizzato in mattoni a vista ed intonaco tinteggiato.	Buono
<i>Scale esterne:</i> in cemento - si riferisce alle scale esterne di accesso all'edificio.	Ottimo
<i>Portone di ingresso:</i> portoncino ad anta battente in alluminio e vetro. Si riferisce al portoncino di ingresso all'edificio.	Ottimo
<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in marmo - si riferisce alla pavimentazione dell'androne comune.	Ottimo
<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in marmo - si riferisce alla pavimentazione dei pianerottoli comuni.	Ottimo
<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento - si riferisce alla pavimentazione del piano cantine.	Buono
<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato.	Ottimo
<i>Scale interne:</i> rivestite in marmo.	Ottimo
<i>Manto di copertura:</i> non verificata.	---

*impianti:* *stato di manutenzione*

<i>Citofonico:</i> audio - conformità: non conosciuta.	Normale
<i>Ascensore:</i> NON presente.	---
<i>Elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non conosciuta.	Normale

*strutture:* *stato di manutenzione*

<i>Copertura:</i> a falde non praticabili.	Normale
--	---------

*Solai:* solai in laterocemento. Normale

*Strutture verticali:* struttura in c.a. Normale

## 2.3 Beni facenti parte del lotto

### **Corpo A:** Appartamento

Trattasi di appartamento, identificato al n. 7, ubicato al piano 2 e composto da: ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio e due balconi (uno con accesso dal soggiorno e uno con accesso dalla camera).

L'appartamento si presenta in ottimo stato manutentivo.

L'altezza interna totale dei locali è di m 2,96.

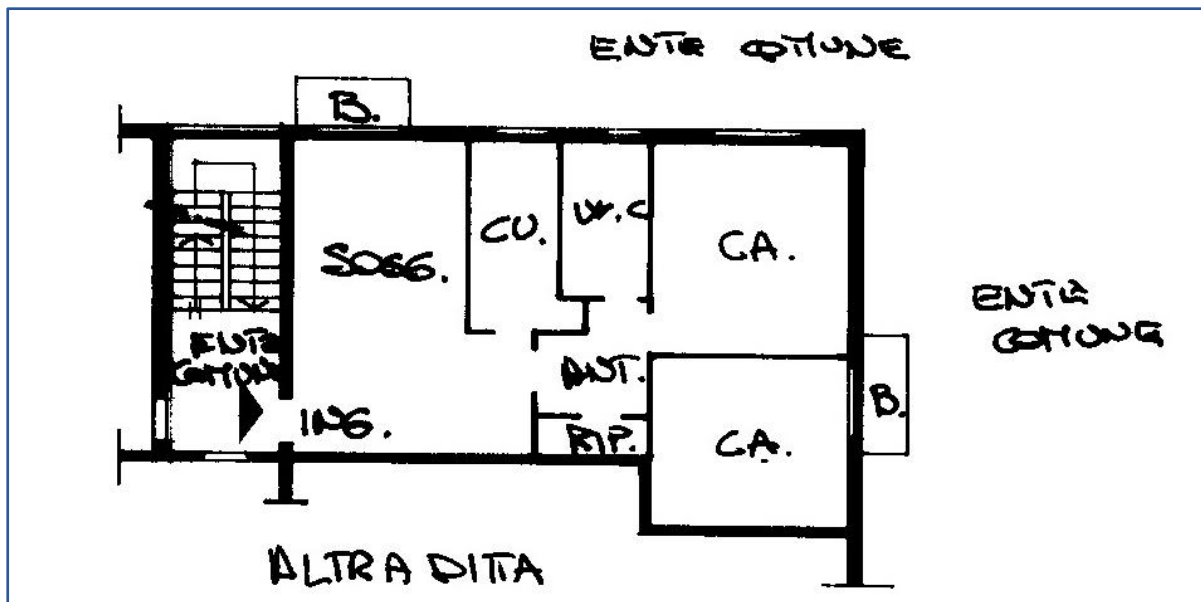


Fig. 5: Estratto planimetria catastale dell'appartamento



Fig. 6: Soggiorno

Fig. 7: Cucina

Fig. 8: Bagno

*Descrizione dettagliata:*

	<i>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Ingresso/Soggiorno</i>	<i>Portone di ingresso:</i> portoncino blindato ad anta battente in legno.	Ottimo
	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle di ceramica.	Ottimo
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato e carta da parati.	Ottimo
	<i>Plafoni:</i> intonaco tinteggiato.	Ottimo
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente in alluminio a vetrocamera con avvolgibili in PVC a comando elettrico. La finestra dotata di grate metalliche antintrusione.	Ottimo
<i>Cucina</i>	<i>Infissi interni:</i> anta in legno tamburato.	Ottimo
	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle di ceramica.	Ottimo
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato e piastrelle di ceramica.	Ottimo
	<i>Plafoni:</i> intonaco tinteggiato.	Ottimo
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente in alluminio a vetrocamera con avvolgibili in PVC a comando elettrico.	Ottimo
<i>Disimpegno</i>	<i>Infisso interno:</i> anta scorrevole a scomparsa in legno tamburato.	Ottimo
	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle di ceramica.	Ottimo
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato.	Ottimo
	<i>Plafoni:</i> intonaco tinteggiato.	Ottimo
	<i>Infissi interni:</i> anta in legno tamburato.	Ottimo
<i>Camere</i>	<i>Infisso interno:</i> ante in legno tamburato.	Ottimo
	<i>Pavimentazione interna:</i> parquet - si riferisce alla camera matrimoniale (fronte sud/est).	Ottimo
	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle di marmo - si riferisce alla camera singola (fronte nord/ovest).	Ottimo
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato.	Ottimo
	<i>Plafoni:</i> intonaco tinteggiato.	Ottimo
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente in alluminio a vetrocamera con avvolgibili in PVC a comando elettrico. La finestra della camera singola, che dà accesso al balcone, è dotata di grate metalliche antintrusione.	Ottimo
<i>Bagno</i>	<i>Infisso interno:</i> anta in legno tamburato.	Ottimo
	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle di ceramica.	Ottimo



	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato e piastrelle di ceramica.	Ottimo
	<i>Plafoni:</i> intonaco tinteggiato.	Ottimo
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente in alluminio a vetrocamera con avvolgibili in PVC a comando elettrico.	Ottimo
Ripostiglio	<i>Infisso interno:</i> anta scorrevole a scomparsa in legno tamburato.	Ottimo
	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle di ceramica.	Ottimo
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato.	Ottimo
	<i>Plafoni:</i> intonaco tinteggiato.	Ottimo
Balconi	<i>Pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica.	Normale
	<i>Parapetto:</i> in muratura con profilo metallico smaltato con segni di ruggine.	Scarso
Impianti	<i>Elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non conosciuta.	Normale
	<i>Termico:</i> impianto centralizzato - diffusori: caloriferi in alluminio - conformità: non conosciuta.	Normale
	<i>Condizionamento:</i> impianto autonomo con split in soggiorno e nella camera matrimoniale (fronte nord/ovest) - conformità: non conosciuta.	Normale
	<i>ACS:</i> impianto autonomo con caldaia a gas - conformità non conosciuta.	Normale
	<i>Antifurto:</i> impianto autonomo - conformità: non sconosciuta.	Normale

### Corpo A1: Cantina

La **cantina**, posta al piano interrato, è costituita da un unico vano della superficie utile di circa 21 m<sup>2</sup> ha un'altezza interna di circa 2,30 m e si presenta in buono stato manutentivo.

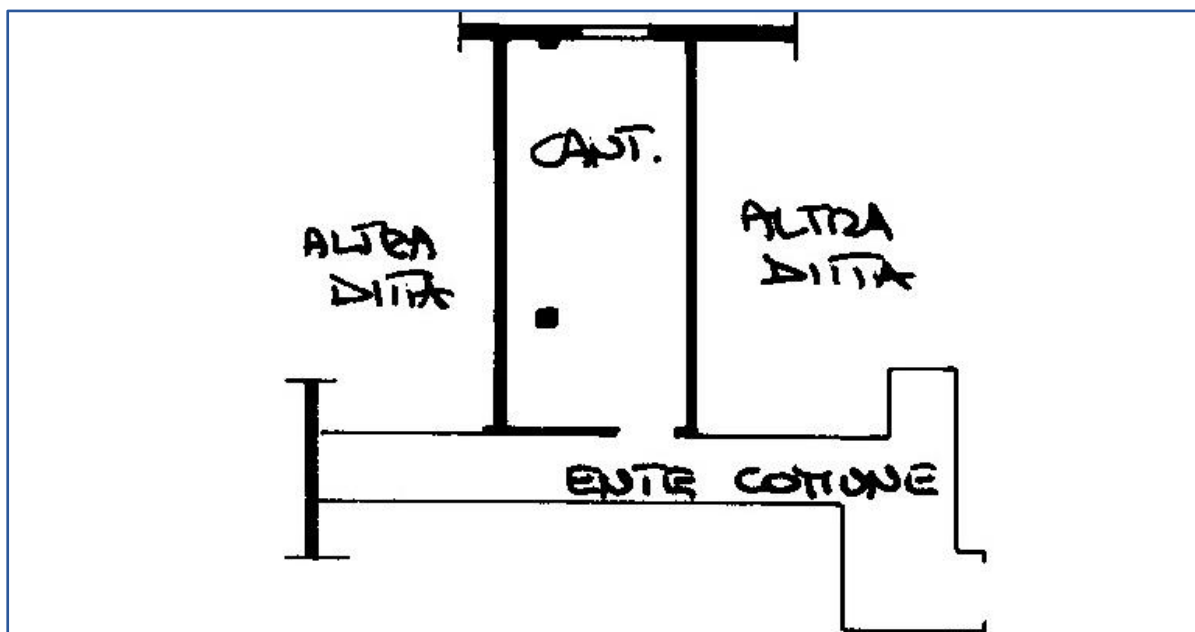


Fig. 9: Estratto planimetria catastale della cantina

#### Descrizione dettagliata:

<i>componenti edilizie cantina:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Portoncino di ingresso:</i> anta a battente in ferro.	Buono
<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle di cotto.	Buono
<i>Pareti:</i> mattoni a vista e pareti tinteggiate.	Buono
<i>Plafoni:</i> intonaco tinteggiato.	Buono
<i>impianti:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Elettrico:</i> sottotraccia e con canaline esterne - conformità: non conosciuta.	Normale

## 2.4 Superficie commerciale

Per la misura delle superfici reali (principali, secondarie ed accessorie) in questa sede, viene presa in considerazione la SEL (superficie esterna lorda) ovvero, l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente e desunta dalle planimetrie catastali.

Per il calcolo della "superficie commerciale" si fa riferimento alla **UNI EN 15733:2011** che ha sostituito la **UNI 10750:2005**, ora abrogata, e al **D.P.R. n. 138/98, allegato C**.

La norma **UNI 15733**, per il computo della "superficie commerciale" stabilisce che vadano sommate:

1. Tutte le superfici coperte calpestabili (sup. del pavimento) calcolate al 100%;
2. Gli ingombri di muri divisorii interni non portanti, calcolati al 100%;
3. Gli ingombri in pianta dei muri portanti perimetrali e interni, calcolati al 50% negli appartamenti e al 100% in case indipendenti, però fino ad un massimo del 10% della somma di cui ai punti 1 e 2.

4. Superficie di balconi e terrazzi scoperti al 25%
5. Superficie di logge al 35%;
6. Superficie di patii e porticati al 35%;
7. Superficie di verande al 60%;
8. Giardini al 15% se di appartamenti, al 10% se di ville e villini.

Per il calcolo delle superfici dei vani accessori a servizio diretto dei vani principali si fa riferimento all'**allegato C del D.P.R. n. 138/98**, che stabilisce che:

- i vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) vanno calcolati in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;
- i vani accessori a servizio diretto dei posti auto vanno calcolati in misura pari al 50%.

### **Corpo A-A1: Appartamento con cantina**

destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	superficie commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
Appartamento P.2	86,00	1,00	86,00
Balconi P.2	4,00	0,25	1,00
Cantina P.S1	22,00	0,25	5,50
<b>totale</b>	<b>112,00</b>		<b>92,50</b>

## 2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

### **Corpo A-A1: Appartamento con cantina**



[172,53 kWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1518500001011 valida fino al 19/02/2021

**Nota:** Attestato di Prestazione Energetica vistato dal Comune di Rodano in data 22/02/2011 al n. 1773.

## 2.6 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

I beni oggetto della presente perizia, allo stato attuale, non risultano accessibili ai diversamente abili poiché l'appartamento è ubicato al piano secondo e lo stabile non è dotato di ascensore. Il superamento della barriera architettonica può essere ottenuto mediante fornitura e posa in opera di servoscala il cui costo complessivo potrebbe essere di € 15.000,00.

## 2.7 Giudizio di comoda divisibilità

---

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

## 3. STATO DI POSSESSO

### *Corpo A-A1: Appartamento con cantina*

Alla data del sopralluogo effettuato in data 25/02/2019 l'immobile risulta occupato da [REDACTED] (esecutata) con il figlio minore e due gatti (di regola, sarà quindi considerato "libero dal decreto di trasferimento").

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che il nome dell'esecutata [REDACTED] è presente come dante causa nel **contratto di locazione ad uso abitativo** stipulato il 01/06/2015 e registrato a Milano 3 il 15/06/2015 al n. 4563 serie 3T, nel quale la sig.ra [REDACTED] (esecutata) concede in locazione l'immobile oggetto della presente relazione di stima ai sig.ri [REDACTED], nato a [REDACTED] il 08/05/1983 CF [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il 02/11/1983 CF [REDACTED], per anni 4+4 a decorrere dal 01/06/2015 (e fino al 31/05/2019) per il canone annuo complessivo di € 7.200,00 oltre ad € 1.800,00 annui per spese condominiali di gestione ordinaria. **Tale contratto, stipulato in data antecedente all'atto pignoramento, risulta comunque RISOLTO in data 15/12/2015.**

**Nota:** la sig.ra [REDACTED] risulta residente a [REDACTED], [REDACTED] dal 14/10/2011.

## 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 prov. d'assegnazione della casa coniugale*

Nessuna.

#### *4.1.3 Atti di asservimento urbanistico*

Nessuno.

#### *4.1.4 Altre limitazioni d'uso*

Nessuna.

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

### 4.2.1 Iscrizioni

**Ipoteca volontaria**, del 24/02/2011 Notaio Chiodi Daelli Enrico Notaio di Milano ai nn. 176829/38689 di repertorio, iscritta il 03/03/2011 a Milano 2 ai nn. 24558/5110, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo capitale: € 160.000,00

Importo ipoteca: € 288.000,00

Durata: 30 anni e 1 mese

Nota: [REDACTED] nata in [REDACTED] il 11/05/1968 CG [REDACTED] figura come *debitore non datore di ipoteca*.

---

**Ipoteca giudiziale**, del 06/03/2018 al n. 6916 di repertorio, iscritta il 06/04/2018 a Milano 2 ai nn. 44508/7268, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo capitale: € 9.500,00

Importo ipoteca: € 15.000,00

### 4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

**Pignoramento** atto del 25/05/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 4903 di repertorio, trascritto il 01/06/2018 a Milano 2 ai nn. 70739/46809, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili.

### 4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 5.1 Attuale proprietario

[REDACTED] nata in [REDACTED] il 20/01/1987 CF [REDACTED] proprietà per 1/1 in forza di atto di compravendita (attuale proprietario dal 24/02/2011) con atto stipulato il 24/02/2011 a firma di Notaio Enrico Chiodi Daelli di Milano, ai nn. 176828/38688 di repertorio, trascritto il 03/03/2011 a Milano 2 ai nn. 24557/14386.

### 5.2 Precedenti proprietari

[REDACTED] nato a [REDACTED] il 11/02/1976 CF [REDACTED] Proprietà per 1/1 in forza di atto di compravendita (dal 14/06/2001 fino al 24/02/2011) con atto stipulato

il 14/06/2001 a firma di Notaio Valerio Chianese di Pioltello, ai nn. 72728/17578 di repertorio, trascritto il 20/06/2001 a Milano 2 ai nn. 65216/42102.

---

██████████ nata a ██████████ il 23/08/1966 CF ██████████  
 Proprietà per 10/20 fino al 14/06/2001 in forza di atto di compravendita (proprietario ante ventennio fino al 14/06/2001) con atto stipulato il 17/12/1991 a firma di Notaio Valerio Chianese di Pioltello, ai nn. 47588/7155 di repertorio, trascritto il 31/12/1991 a Milano 2 ai nn. 103992/75842.

██████████ nato a ██████████ il 07/12/1964 CF ██████████ Proprietà per 10/20 fino al 14/06/2001 in forza di atto di compravendita (proprietario ante ventennio fino al 14/06/2001) con atto stipulato il 17/12/1991 a firma di Notaio Valerio Chianese di Pioltello, ai nn. 47588/7155 di repertorio, trascritto il 31/12/1991 a Milano 2 ai nn. 103992/75842.

## 6. SITUAZIONE CONDOMINIALE

### **Corpo A-A1: Appartamento con cantina**

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione:	€ 2.190,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	€ 0,00
Eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile):	€ 4.380,00
Millesimi parti comuni condominiali:	79,50
Millesimi parti comuni del complesso immobiliare:	66,667

*Rif: Allegati H. Informazioni contabili da Amministratore*

*N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.*

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 7.1 Pratiche edilizie

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stata eseguita in data antecedente al 1° settembre 1967.

In seguito ad acceso gli atti del 10/04/2019 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rodano sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima:

**Licenza di Costruzione n. 171** (domanda presentata in data 04/02/1967) rilasciata il 16/02/1967.

**Autorizzazione di abitabilità** con decorrenza 22/10/1971.

**Concessione n. 29/83** del 31/05/1983 per *demolizione parziale di cantine e nonché per l'ampliamento e formazione di nuove cantine.*

In merito alla sola unità immobiliare oggetto della presente relazione (ed in particolare al solo appartamento) risulta inoltre:

**Asseverazione** (ai sensi del art. 26 della Legge 28/02/1985 n. 47) **del 21/04/1986 N. 4613** per opere interne all'unità immobiliare.

## 7.2 Situazione urbanistica

---

Secondo il PGT - Piano Di Governo del Territorio PGT, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 15/06/2011 ed efficace a partire dal 14/03/2012, l'immobile ricade TUC Tessuto Urbano Consolidato - in Subzona BR/S - Zona satura a prevalenza residenziale (Art. 28 NTA).

## 7.3 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

---

In base alle prescrizioni del PGT (Piano Di Governo Del Territorio) adottato l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente risulta priva di vincoli.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

# 8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

## 8.1 Conformità edilizia

---

### **Corpo A-A1: Appartamento con cantina**

Lo stato di fatto dell'appartamento rilevato in fase di sopralluogo risulta **non conforme** rispetto all'ultima planimetria depositata in Comune (Asseverazione del 21/04/1986 N. 4613) per diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione e costruzione di tramezzi divisorii onde modificare il disimpegno e realizzare un piccolo ripostiglio.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** previa presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria per opere interne eseguite in assenza di titolo.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 2.000,00;
- sanzione per opere eseguite in assenza di titolo € 1.000,00;

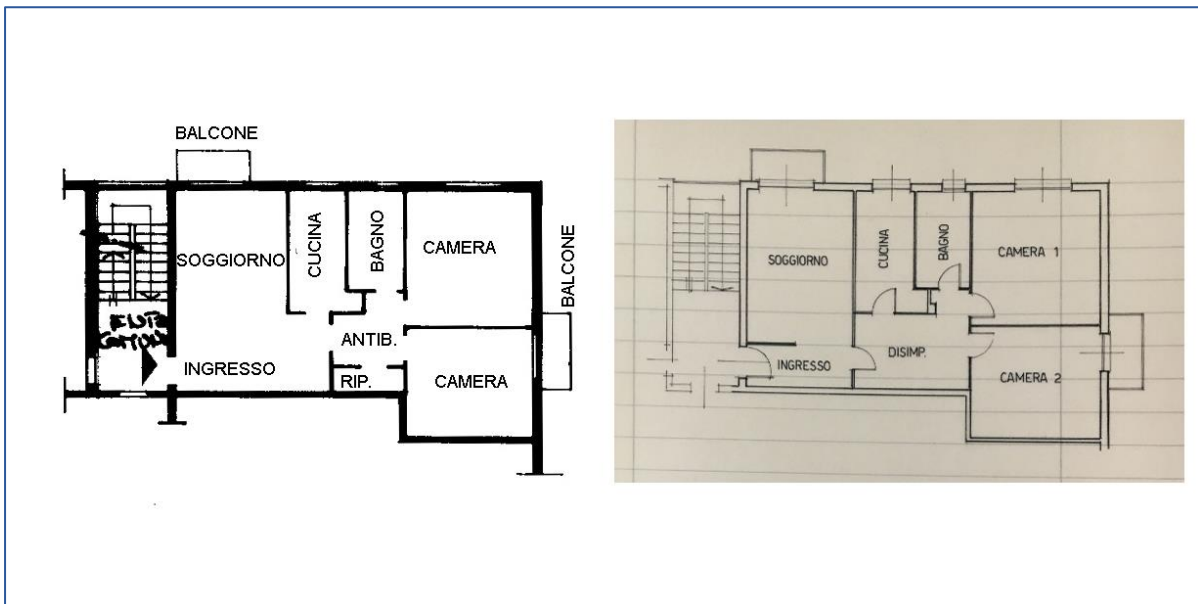


Fig. 10: Schema planimetrico rilevato

Fig. 11: Planimetria allegata all'Asseverazione N. 4613

## 8.2 Conformità catastale

### **Corpo A-A1: Appartamento con cantina**

La planimetria catastale risulta **conforme** allo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo ma **non conforme** all'ultima planimetria depositata in Comune (Asseverazione del 21/04/1986 N. 4613) per diversa distribuzione degli spazi interni.

Solo in seguito a presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria per opere interne eseguite in assenza di titolo (come indicato al punto 8.1) la planimetria catastale risulterà conforme.

**Nota: Si segnala che nella planimetria catastale non è indicato (per mero errore grafico) il vano porta che collega l'antibagno e la camera fronte sud/est.**

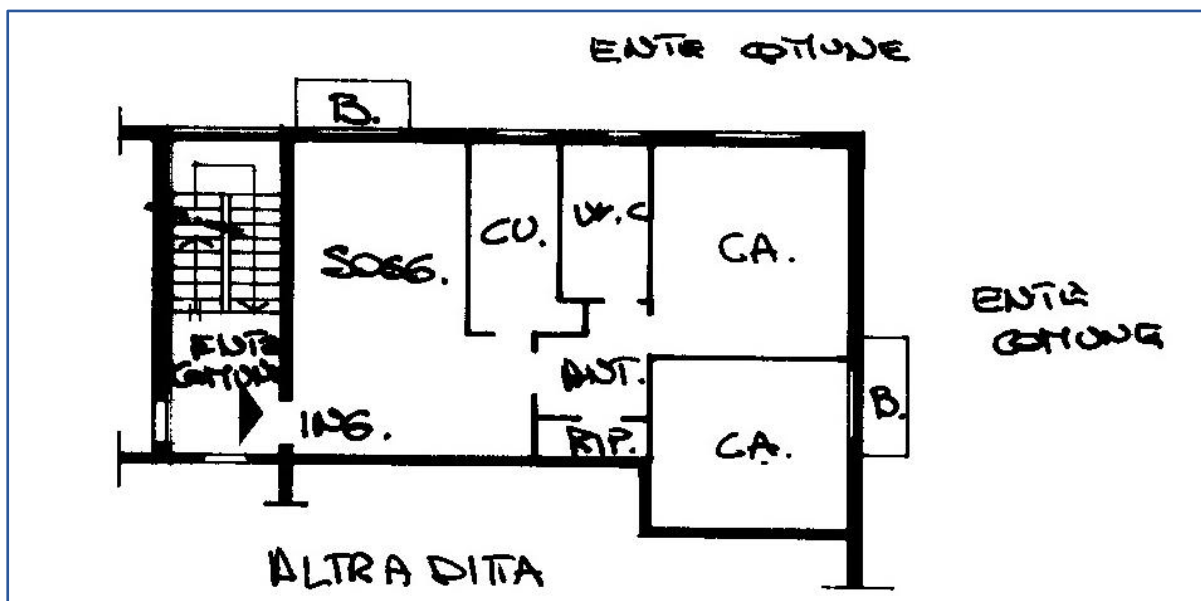


Fig. 12: Estratto planimetria catastale dell'appartamento



## 8.3 Conformità urbanistica

### **Corpo A-A1: Appartamento con cantina**

L'immobile risulta **conforme**.

## 9. VALUTAZIONE DEI BENI

### 9.1 Criterio di stima

È stato utilizzato il metodo della “stima sintetico-comparativa” basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

### 9.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Uffici del Registro di Milano
- Ufficio Tecnico del Comune di Rodano
- Offerte immobiliari sui portali di Internet (considerando che i prezzi proposti possono subire contrattazioni e deprezzamenti di circa il 10%)
- [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)
- “Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia delle Entrate”

Il bene oggetto della presente relazione di stima risulta ad oggi in vendita su [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) ad € 139.000,00.

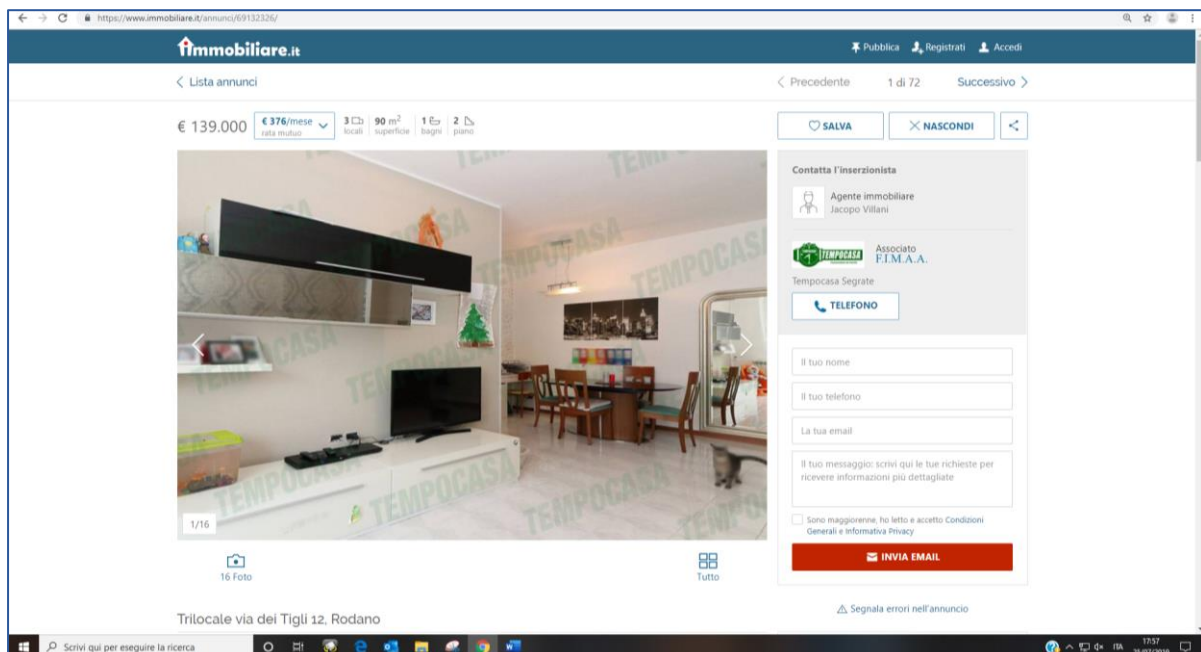


Fig. 13: pagina web di vendita del bene

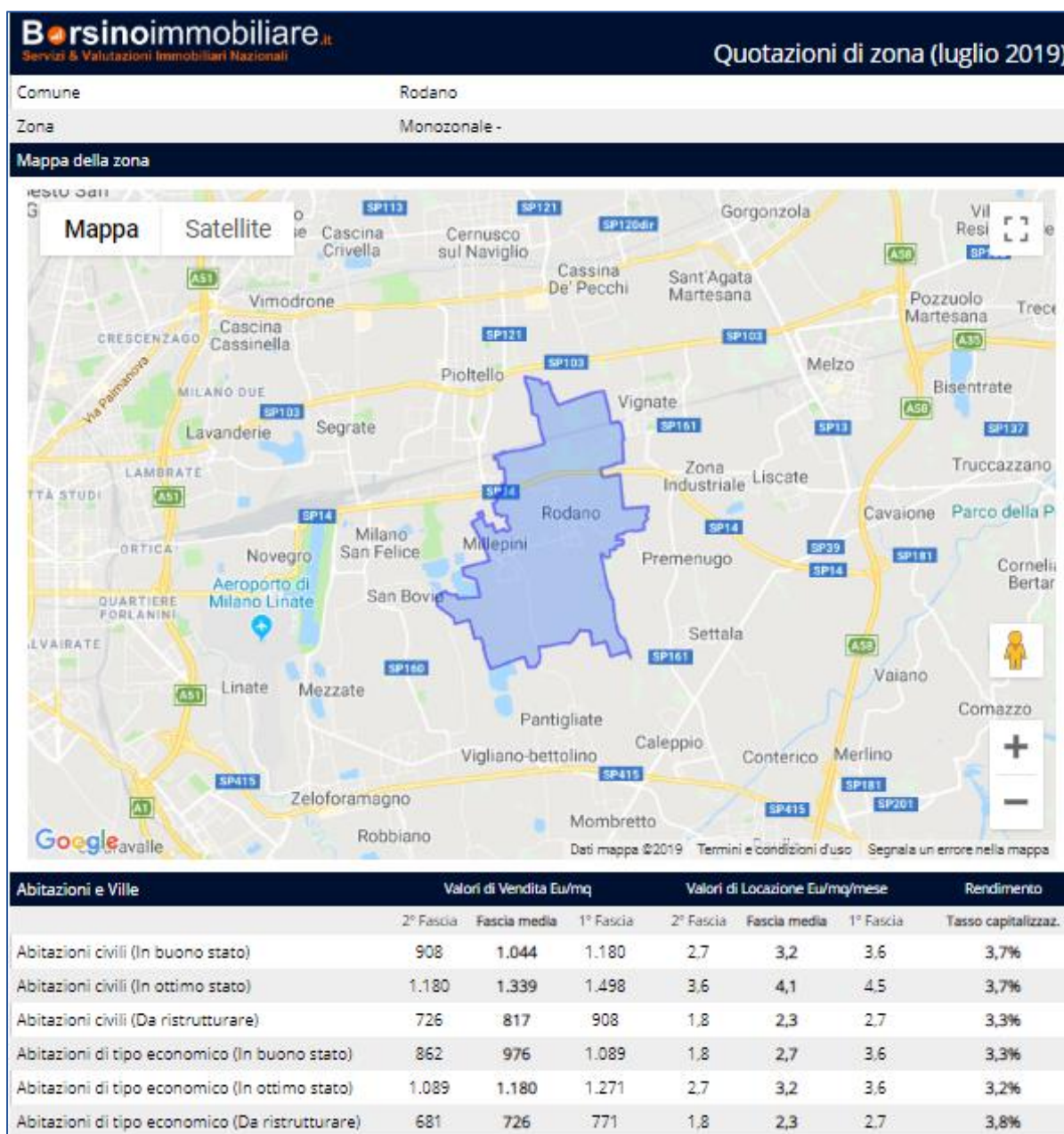


Fig. 14: Risultato interrogazione borsinoimmobiliare.it

Fonte di informazione: "www.borsinoimmobiliare.it" - RODANO - Zona Monozonale - (consultazione luglio 2019).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "abitazioni civili (in ottimo stato)" che risultano compresi tra €/m<sup>2</sup> 1.180 (seconda fascia) e €/m<sup>2</sup> 1.498 (prima fascia).

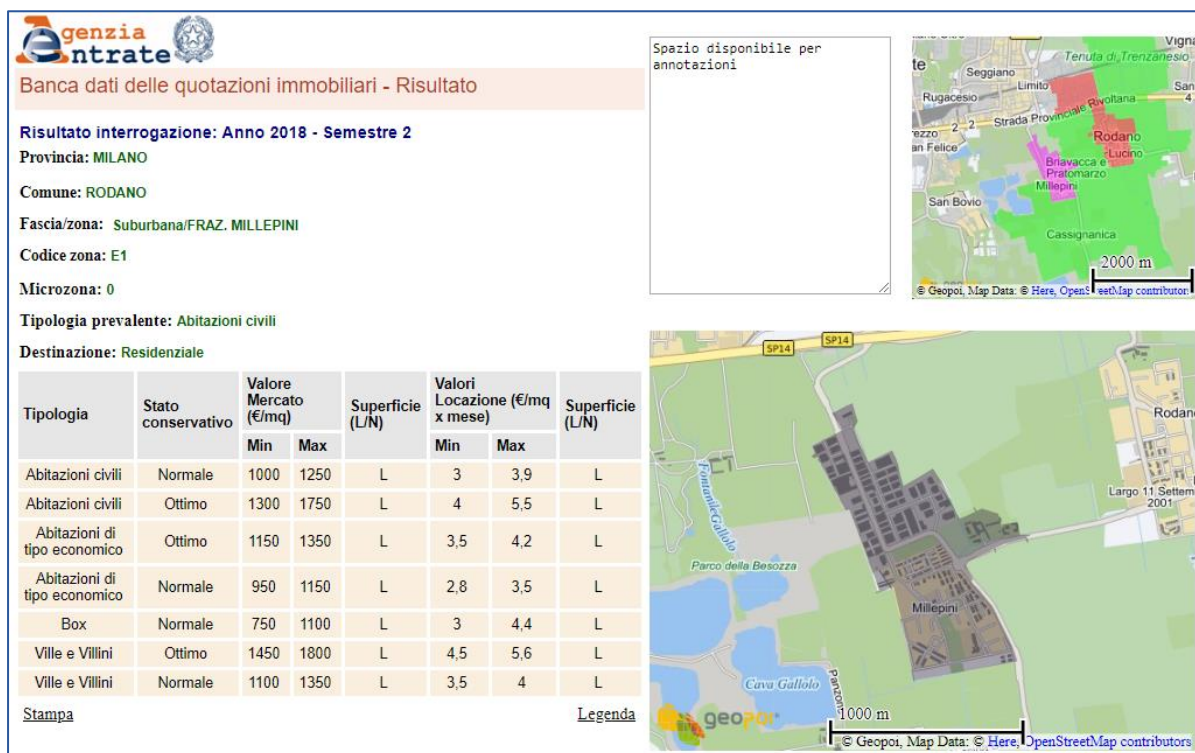


Fig. 15: Risultato interrogazione O.M.I.

Fonte di informazione: "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 2° semestre 2018 - RODANO - Fascia/Zona: Suburbana/ FRAZ. MILLEPINI.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di Abitazioni civili in stato conservativo Ottimo, compresi tra €/m<sup>2</sup> 1.300 (min) e €/m<sup>2</sup> 1.750 (max).

### 9.3 Calcolo del valore di mercato

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di prezzo medio unitario di mercato al mq (SEL) pari a circa **1.300,00 €/mq**.

descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Corpo A-A1	<b>92,50</b>	1.300,00	€ 120.250,00	€ 120.250,00
<b>Lotto 1</b>			<b>€ 120.250,00</b>	<b>€ 120.250,00</b>

#### 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.

## 9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

### Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 120.250,00**

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:	-€ 6.012,50
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi punto 8):	-€ 3.000,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€ 4.380,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 106.857,50

### Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

**Libero:** € 106.857,50

(piena proprietà 1/1)

**arrotondato: € 107.000,00**

**Occupato:** € 85.486,00

(riduzione del valore sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)

**arrotondato: € 85.500,00**

Data del sopralluogo: .....25/02/2019

Data della valutazione:.....25/07/2019

Data della relazione: .....25/07/2019

il tecnico incaricato  
Arch. Federica Palazzetti



## 10. ALLEGATI

- A. Fotografie Via dei Tigli 12
- B. Visura catastale storica Via dei Tigli 12
- C. Planimetria catastale Via dei Tigli 12
- D. Atto di compravendita Via dei Tigli 12
- E. Contratti di locazione Via Dei Tigli 12
- F. Ispezione ipotecaria Via dei Tigli 12
- G. Attestato di Certificazione Energetica Via dei Tigli 12
- H. Informazioni contabili da Amministratore
- I. Atti edilizi Via dei Tigli 12
- J. Certificati anagrafici eseguita