



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1912/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**DOBANK S.P.A. quale mandataria di UNICREDIT S.P.A.**

DEBITORI:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

GIUDICE:

**DOTT. GIACOMO PURICELLI**

CUSTODE:

**AVV. CHIARA DOGLIANI**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/05/2019

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 1912/2018

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a SEGRATE, Via Cassanese n.31, frazione Lavanderie, della superficie commerciale di **80,36** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà **ANURA ALGHUWALIA**
- 1/2 di piena proprietà **[REDACTED]**

L'appartamento pignorato è un **bilocale** dall'ampia superficie (in teoria termoautonomo ma, allo stato, privo di un proprio impianto di riscaldamento tradizionale), sito al primo piano di un fabbricato condominiale privo di ascensore, composto da cucina abitabile, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi, uno asservito alla cucina, che affaccia sul cortile interno, ed uno asservito alla camera che affaccia verso Via Cassanese. Doppia esposizione con asse Nord/Sud. L'impiantistica si presenta datata e priva di Dichiarazioni di Conformità. Si segnala che da alcuni anni l'impianto termico centralizzato del condominio è stato dismesso, tuttavia, come già accennato in precedenza, nonostante l'unità pignorata avesse dovuto organizzarsi con proprio impianto autonomo (come tutte le altre unità dell'edificio), ad oggi l'alloggio risulta ancora privo di una caldaia a servizio dei termosifoni preesistenti. Attualmente, il riscaldamento dell'appartamento viene ottenuto tramite corpi scaldanti elettrici (radiatori su ruote). Lo stato di conservazione generale è insufficiente, con episodi di umidità e muffe determinati da ponti termici di una certa importanza sulle pareti esterne rivolte a Nord. Nella camera verso il cortile interno è stata rilevata anche una porzione dell'intonaco a plafone in procinto di distaccarsi dal supporto (si precisa che del problema è stata avvisata l'occupante l'immobile).

All'alloggio è legato un vano accessorio pertinenziale, nella fattispecie una cantina, ubicata al piano interrato, che non consente la permanenza continuativa di persone e che può essere solo adibita al deposito di cose.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di m. 3,02.

Identificazione catastale:

- foglio 13, particella 16, sub. 104 (catasto fabbricati), scheda n. 17333 del 12/05/1978, categoria A/3, classe 2, consistenza 81 mq., rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: Via Cassanese n. 31, piano: 1-S1, intestato a **[REDACTED]** per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- coerenze: per l'appartamento: a Nord cortile comune; ad Est enti comuni (vano scala) ed appartamento proprietà di terzi; a Sud appartamento proprietà di terzi e cortile comune verso Via Cassanese; ad Ovest cortile comune.  
Per la cantina: a Nord corridoio comune; ad Est cantina proprietà di terzi; a Sud cortile comune verso Via Cassanese; ad Ovest cantina proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

**A1** cantina, identificata con il numero 6, dotata di luce e presa FM interna, nella quale non è consentita la permanenza continuativa di persone ma solo il deposito di cose. Composta da unico vano di circa 6,30 mq. netti (circa 7,30 mq. lordi), che sviluppa una superficie commerciale di **1,83** mq.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,36 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,83 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 102.849,58
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 94.800,00
Data della valutazione:	15/05/2019

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, effettuato il 27/02/2019 congiuntamente al Custode Giudiziario alla presenza di uno dei due esecutati [REDACTED] quest'ultima affermava di essere l'unica occupante dell'immobile.

Successivamente, peraltro, l'Amministratore condominiale pro tempore informava il sottoscritto che, nella realtà, l'unità pignorata risulta da tempo abitata anche dal fratello della sopraccitata esecutata e da sua moglie.

Per maggiori dettagli, si rimanda alla relazione dell'Avv. Chiara Dogliani.

L'indagine esperita presso l'Agenzia delle Entrate non ha evidenziato contratti di locazione 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 fondiario, stipulata il 06/12/2006 a firma del Notaio Massimiliano Tornambé di Cinisello Balsamo ai nn. 7472/3643 di repertorio, iscritta il 28/12/2006 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 201158/51051, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., contro [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

Importo ipoteca: € 210.000,00.

Importo capitale: € 140.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento**, derivante da atto di precetto, datato 25/09/2018 a firma dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano al n. 32514 di repertorio, trascritto il 19/12/2018 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 161917/106271, a favore di UNICREDIT S.P.A., contro [redacted] gravante sull'intera quota di proprietà del bene in esame.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue gestione dell'immobile:	€ 1.400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.808,54
Millesimi condominiali:	83,63

Sono inoltre presenti le seguenti dotazioni condominiali: nessuna.

Ulteriori avvertenze:

sulla base delle informazioni ricevute dall'Amministrazione condominiale pro tempore (visionabili nell'**Allegato "G"**), si precisa quanto segue:

- alla data del 13/05/2019, a carico della proprietà esecutata risulta un debito complessivo nei confronti del condominio pari ad € 2.808,54;
- sempre alla medesima data, il Condominio è creditore verso quattro proprietà morose, per complessivi € 12.281,99;
- recentemente non sono state realizzate opere di manutenzione straordinaria, mentre in futuro sono da prevedersi interventi sul tetto, i balconi e le grondaie.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

Sigg.ri [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 06/12/2006), con atto stipulato il 06/12/2006 a firma del Notaio Massimiliano Tornambè di Cinisello Balsamo ai nn. 7471/3642 di repertorio, trascritto il 28/12/2006 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 201156/105388.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sig. [redacted] per la quota di 1/1, in forza di titoli ultraventennali (fino al 31/10/1993).

Sig.ra [redacted] per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 31/10/1993 e fino al 06/12/2006), con atto stipulato il 31/10/1993, registrato il 31/03/1994 a Monza ai nn. 35/337/94, trascritto il 09/10/2008 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 149518/95190.

L'accettazione tacita dell'eredità risulta trascritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 28/12/2006 ai nn. 201157/105389.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Nulla Osta** per esecuzione lavori edili N. 55/1960, intestato ai Sigg.ri **[REDACTED]**, per lavori di costruzione di una casa d'abitazione con negozi; domanda presentata il 26/01/1960 con il n. 435 di protocollo; rilasciato il 28/03/1960, con **agibilità** del 14/03/1962 al n. 56/1960 di protocollo.

**Concessione in Sanatoria N. 511**, intestata alla Sig.ra **[REDACTED]**, per lavori di costruzione di abitazioni al piano sottotetto, presentata il 28/03/1986, rilasciata il 14/07/1989 con il n. 9139/86 di protocollo, **agibilità** del 14/07/1989 con il n. 9139/86 di protocollo.

La presente Concessione in Sanatoria non interessa direttamente l'unità pignorata oggetto della presente relazione, poiché è riferita ad opere realizzate al piano sottotetto.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 32 del 13/07/2017 - Variante al P.G.T. vigente.

L'immobile ricade in zona B5 - Tipologia residenziale mista con individuazione indici urbanistici di isolato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15, Art. 16 e Art. 17 Norme PdR.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Rispetto ai tipi grafici licenziati con il Nulla Osta del 1960, sono state individuate le seguenti incongruenze:

- piccole differenze nelle posizioni delle pareti interne;
- il bagno non risulta correttamente disimpegnato dalla cucina, poiché tra quest'ultima ed il corridoio (da cui si accede al bagno) non vi è la porta. La necessità di tale disimpegno 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"**);
- diverso posizionamento di alcune finestre.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- presentazione, da parte di professionista abilitato, di una pratica edilizia a sanatoria;
- fornitura e posa in opera di una porta per la cucina.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi professionali della pratica edilizia: € 2.500,00.
- Oneri per sanzione ai sensi della normativa vigente: € 1.000,00.
- Fornitura e posa in opera di una porta per la cucina: € 250,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi, presumibilmente.

Per quanto attiene al diverso posizionamento di alcune finestre, si ritiene utile precisare che l'attuale ubicazione di tutte le parti finestrate dell'unità pignorata corrispondono a quanto indicato nella scheda catastale (vedere **Allegato "D.3"**). Ciò potrebbe significare che - come spesso accaduto negli anni '60 e '70 del secolo scorso - le modifiche apportate in fase di edificazione del fabbricato rispetto al progetto licenziato dal Comune non siano mai state segnalate con alcuna variante all'autorità preposta. Si ritiene doveroso segnalare anche la presenza di una tettoia posta a protezione del balcone a servizio della cucina, sul retro dell'edificio, probabilmente realizzata posteriormente al fabbricato stesso, in ordine alla quale non è stato reperito alcun atto amministrativo. E' possibile che ciò possa significare l'irregolarità del manufatto de quo, tuttavia, considerato che strutture simili

sono presenti anche in altre proprietà condominiali (praticamente tutte quelle che affacciano sul retro dell'edificio), si reputa più opportuno verificare la possibilità di produrre un'eventuale pratica edilizia di tipo collettivo.

N.B.: 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.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccole differenze nella distribuzione interna delle pareti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rettifica della scheda catastale da parte di un professionista abilitato (previa presentazione di una pratica edilizia in 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: medi, presumibilmente.

Si ricorda che nella scheda catastale le posizioni delle finestre sono congrue con quanto rilevato nello stato di fatto dell'unità pignorata.

N.B.: 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.

## 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 di tutte le Dichiarazioni di Conformità.

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 quantificabili.

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.

In ordine all'impianto del gas, l'esame visivo ha verificato la presenza della presa d'aerazione in continuo e che il tubo di adduzione al piano cottura è di gomma, con scadenza nel 2020.

BENI IN SEGRATE VIA CASSANESE 31, FRAZIONE LAVANDERIE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a SEGRATE, Via Cassanese n. 31, frazione Lavanderie, della superficie commerciale di **80,36** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà **[REDACTED]**;
- 1/2 di piena proprietà **[REDACTED]**

L'appartamento pignorato è un **bilocale** dall'ampia superficie (in teoria termoautonomo ma, allo stato, privo di un proprio impianto di riscaldamento tradizionale), sito al primo piano di un fabbricato condominiale privo di ascensore, composto da cucina abitabile, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi, uno asservito alla cucina, che affaccia sul cortile interno, ed uno asservito alla camera che affaccia verso Via Cassanese. Doppia esposizione con asse Nord/Sud. L'impiantistica si presenta datata e priva di Dichiarazioni di Conformità. Si segnala che da alcuni anni l'impianto termico centralizzato del condominio è stato dismesso, tuttavia, come già accennato in precedenza, nonostante l'unità pignorata avesse dovuto organizzarsi con proprio impianto autonomo (come tutte le altre unità dell'edificio), ad oggi l'alloggio risulta ancora privo di una caldaia a servizio dei termosifoni preesistenti. Attualmente, il riscaldamento dell'appartamento viene ottenuto tramite corpi scaldanti elettrici (radiatori su ruote). Lo stato di conservazione generale è insufficiente, con episodi di umidità e muffe determinati da ponti termici di una certa importanza sulle pareti esterne rivolte a Nord. Nella camera verso il cortile interno è stata rilevata anche una porzione dell'intonaco a plafone in procinto di distaccarsi dal supporto (si precisa che del problema è stata avvisata l'occupante l'immobile).

All'alloggio è legato un vano accessorio pertinenziale, nella fattispecie una cantina, ubicata al piano interrato, che non consente la permanenza continuativa di persone e che può essere solo adibita al deposito di cose.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di m. 3,02.

Identificazione catastale:

- foglio 13, particella 16, sub. 104 (catasto fabbricati), scheda n. 17333 del 12/05/1978, categoria A/3, classe 2, consistenza 81 mq, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: Via Cassanese n. 31, piano: 1-S1, intestato a **[REDACTED]** per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- coerenze: per l'appartamento: a Nord cortile comune; ad Est enti comuni (vano scala) ed appartamento proprietà di terzi; a Sud appartamento proprietà di terzi e cortile comune verso Via Cassanese; ad Ovest cortile comune.  
Per la cantina: a Nord corridoio comune; ad Est cantina proprietà di terzi; a Sud cortile comune verso Via Cassanese; ad Ovest cantina proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 3 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1961.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica, in un'area mista residenziale/commerciale/industriale, così come lo sono le zone immediatamente adiacenti. Il più importante centro abitato limitrofo è Milano. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nessuna attrazione storico paesaggistica in particolare nelle immediate vicinanze.

SERVIZI

asilo nido	collegamento dell'immobile	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	collegamento dell'immobile	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	collegamento	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	collegamento dell'immobile	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	collegamento dell'immobile	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	collegamento dell'immobile	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
polizia	collegamento	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	collegamento	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	collegamento	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	collegamento	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	collegamento dell'immobile	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	collegamento dell'immobile	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
università	collegamento dell'immobile	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
vigili del fuoco	collegamento	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto	collegamento dell'immobile	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus	collegamento	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada	collegamento dell'immobile	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia	collegamento	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
metropolitana	collegamento dell'immobile	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
tangenziale	collegamento dell'immobile	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	collegamento	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	collegamento	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	collegamento	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	collegamento dell'immobile	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	collegamento dell'immobile	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	collegamento dell'immobile	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	collegamento dell'immobile	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto attiene alla Certificazione Energetica dell'immobile pignorato, si precisa che presso il Catasto Energetico della Regione Lombardia (CEER) è stata rilevata la presenza di un Attestato (APE n. 15205-000210/12), ma che tale documento - allo stato - non possa più ritenersi attendibile perché redatto il 05/03/2012, ovvero quando ancora l'edificio in cui è sita l'unità in esame era dotato di un impianto termico centralizzato (funzionante a gasolio), che risulta dismesso da alcuni anni.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : ante battenti; realizzati in legno verniciato. Serramenti dotati di vetro singolo.	collegamento	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni</i> : ante battenti; realizzati in legno verniciato con inserto in pannello vetrato. La	collegamento	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

porta d'ingresso non è del tipo di sicurezza.

**pareti esterne:** costruite in laterizio, con coibentazione in materiale non conosciuto; il rivestimento è realizzato in tesserine di materiale ceramico ed intonaco cementizio. Il rivestimento in tesserine ceramiche è presente solo nella facciata principale (quella verso la Via Cassanese), laddove la fascia corrispondente al piano terra è in materiale lapideo. Si rileva un evidente e diffuso degrado delle finiture superficiali degli intradossi dei balconi. All'interno dell'unità pignorata, sulla parete esterna orientata verso Nord sono stati rilevati anche episodi di ponti termici in corrispondenza dell'angolo formato con il plafone.



**pavimentazione interna:** realizzata in piastrelle di graniglia di marmo ovunque. Nel bagno il pavimento è in materiale vinilico, incollato direttamente sopra quello originario, in condizioni di conservazione piuttosto scarse.



**plafoni:** intonacati. Nella camera che affaccia sul cortile retrostante, una porzione di intonaco è in fase di distacco dal soprastante supporto di laterizio (situazione di cui è stata messa sull'avviso l'occupante esecutata). Rilevati anche episodi di ponti termici in corrispondenza dell'angolo formato con la parete esterna orientata a Nord.



**portone di ingresso:** anta battente; realizzato in ferro e vetro



**protezioni infissi esterni:** tapparelle, realizzate in PVC. Finestre e portefinestre protette anche da griglie in ferro verniciato (apribili dall'interno).



**rivestimento esterno:** realizzato in tesserine di materiale ceramico e intonaco cementizio tinteggiato. Il rivestimento in tesserine ceramiche è presente solo nella facciata principale (quella verso la Via Cassanese), laddove la fascia corrispondente al piano terra è in materiale lapideo.



**rivestimento interno:** posto in bagno e cucina (solo nella zona cottura/lavaggio); realizzato in piastrelle di materiale ceramico



**scale:** interna, con rivestimento in marmo



Degli Impianti:

**antenna collettiva:** rettilinea



**antincendio:** manichette ed estintori; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è più che discreta; conformità: non rilevabile. L'Amministrazione condominiale pro tempore ha affermato che la manutenzione dell'impianto è regolarmente effettuata e che non necessita di C.P.I. per via dell'avvenuta dismissione della



centrale termica (**Allegato "G"**).

*ascensore*: impianto non presente nell'edificio



*citofonico*: audio; conformità: non rilevabile. L'Amministrazione condominiale pro tempore non è stata in grado di fornire notizie sulla regolarità dell'impianto. Peraltro, non ha nemmeno accennato a necessità di particolari interventi manutentivi (**Allegato "G"**).



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



*elettrico (unità pignorata)*: sottotraccia; conformità: non rilevabile. La proprietà esecutata non ha mostrato la Dichiarazione di Conformità. Rilevata la presenza dell'interruttore magnetotermico differenziale (salvavita).



*fognatura*: separata; la rete di smaltimento è realizzata in materiale non indagato, con recapito in collettore o rete comunale; conformità: non rilevabile. L'Amministrazione condominiale pro tempore non è stata in grado di fornire notizie sulla regolarità dell'impianto. Peraltro, non ha nemmeno accennato a necessità di particolari interventi manutentivi (**Allegato "G"**).



*gas*: con tubazioni a vista ed alimentazione a metano; conformità: non rilevabile. La proprietà esecutata non ha mostrato la Dichiarazione di Conformità. Rilevata la presenza della presa di aerazione in continuo nella cucina. Il tubo di adduzione del gas ai fuochi di cottura è ingomma, con scadenza nel 2020.



*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, bidet e vasca. Cucina con lavello ed attacchi per lavatrice. Tutti i sanitari sono completi di rubinetteria funzionante. Boiler elettrico ad accumulo per la produzione di acqua calda sanitaria in cucina.



*termico*: autonomo, con alimentazione elettrica; allo stato, i diffusori sono radiatori elettrici su ruote; conformità: non rilevabile. L'unità pignorata è priva di propria caldaia autonoma, nonostante da alcuni anni l'impianto termico centralizzato del condominio sia stato dismesso. I termosifoni preesistenti sono inutilizzati. Attualmente, il riscaldamento dell'appartamento viene ottenuto tramite corpi scaldanti elettrici (radiatori su ruote).



Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio



relativo alle condizioni è desunto dal semplice esame visivo. Si ricorda il degrado delle finiture superficiali degli intradossi dei manufatti in oggetto. L'Amministrazione condominiale pro tempore ha evidenziato la necessità di interventi di manutenzione straordinaria (**Allegato "G"**).

**copertura:** a falde, costruita con struttura mista in laterizio e travetti in cemento armato. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è desunto dal fatto che l'Amministrazione condominiale ha evidenziato la necessità di interventi manutentivi (**Allegato "G"**).



**fondazioni:** travi rovesce costruite in cemento armato. Condizioni e stato di conservazione non indagate.



**solai:** struttura mista in laterizio e travetti in cemento armato. 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:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Art. 30 comma a), b), c) - Alloggio	Mq. 73,67	100%	Mq. 73,67
Art. 31 comma a) - Balconi	Mq. 5,72	50%	Mq. 2,86
Art. 34 - Maggiorazione percentuale sulle parti comuni dell'edificio (5% di mq. 76,53)	Mq. 76,53	5%	Mq. 3,83
<b>Totale</b>			<b>Mq. 80,36</b>

#### ACCESSORI:

**Cantina**, identificata con il numero 6 e dotata di luce e presa FM interna, nella quale non è consentita la permanenza continuativa di persone ma solo il deposito di cose. Composta da unico vano di circa 6,30 mq. netti (circa 7,30 mq. lordi), che sviluppa una superficie commerciale di **1,83** mq.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criteri estimativi Camera di Commercio Milano Monzabrianza Lodi

Destinazione d'uso: residenziale.

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio.

Zona: Segrate/periferia.

Tipologia: appartamenti ristrutturati. Periodo: 2 – 2018.

Valore di mercato minimo (€/mq): € 1.450,00/mq.

Valore di mercato massimo (€/mq): € 1.850,00/mq.

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

Periodo: 2 – 2018.

Zona: Segrate/semicentrale, Lavanderie, Redecesio, Marconi.

Codice zona: C1 - Microzona: 6.

Tipologia: abitazioni di tipo economico.

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

Valore di mercato massimo (€/mq): € 1.500,00/mq.

Superficie di riferimento: lorda.

Tipo di destinazione: residenziale.

Stato conservativo: normale.

Sulla base delle condizioni dell'immobile pignorato verificate in fase di sopralluogo, dell'edificio in cui esso è ubicato e della sua localizzazione, vengono considerati i valori minimi previsti da:

Camera di Commercio Milano Monzabrianza Lodi = € 1.450,00 al mq.

Agenzia delle Entrate = € 1.300,00 al mq.

Media ponderale tra i suddetti valori = € (1.450,00 + 1.300,00) / 2 = € **1.375,00 al mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	Mq. 80,36	x	€ 1.375,00	=	<b>€ 110.490,19</b>
Valore superficie accessori:	Mq. 1,83	x	€ 1.375,00	=	<b>€ 2.509,38</b>
					<b>€ 112.999,56</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione del 5% per incompletezza dell'impianto termico: assenza di una caldaia murale a gas da collegare ai termosifoni esistenti, oppure di un sistema alternativo che non sia quello provvisoriale attualmente in uso	- € 5.649,98

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 107.349,58</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 107.349,58</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 similari compravenduti sul medesimo territorio e/o su piazze correlative), 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 COMPRVENDITA DEGLI APPARTAMENTI IN CONDOMINIO*, estratti da *"IMMOBILI URBANI" anno 2013* (sito [www.milomb.camcom.it](http://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 Segrate - 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. 80,36	Mq. 1,83	€ 107.349,58	€ 107.349,58
				<b>€ 107.349,58</b>	<b>€ 107.349,58</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.500,00**  
**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 102.849,58**

**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: **€ 5.142,48**

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: **€ 2.808,54**  
Riduzione per arrotondamento: **€ 98,57**  
**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 94.800,00**

**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 riferiti alla regolarità edilizia ed urbanistica.
- G. informazioni relative alle spese condominiali del bene pignorato ed al condominio.
- H. comunicazione sull'assenza di contratti di locazione fornita dall'Agenzia delle Entrate.
- I. stralcio del Regolamento Locale d'Igiene della Regione Lombardia relativo al disimpegno del locale igienico.

data 15/05/2019

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: 2019.05.15 12:17:31 +02'00'