



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

170/2019

PROCEDURA PROMOSSADA:

DEBITORI:

GIUDICE:

DOTT. GIACOMO PURICELLI

CUSTODE:

AVV. ALFONSO MARTUCCI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/12/2019

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

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO, Via Paolo Mantegazza n. 25/2, quartiere Villapizzone, Municipio 8, della superficie commerciale di **78,01** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ();
- 1/2 di piena proprietà ().

L'appartamento pignorato è un **ampio bilocale** sito al piano rialzato di un fabbricato condominiale dotato di ascensore, composto da disimpegno all'ingresso, cucina abitabile, due camere (una delle quali dovrebbe essere il soggiorno), bagno e ripostiglio. Doppia esposizione (entrambe verso i cortili). L'impiantistica si presenta in condizioni accettabili, seppure priva delle Dichiarazioni di Conformità. Lo stato di conservazione generale dell'alloggio è piuttosto scadente, denotando necessità di interventi manutentivi anche in ordine ad episodi di ponti termici in alcuni ambienti dell'alloggio.

All'appartamento 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.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato ed ha un'altezza interna di m. 3,14.

Identificazione catastale:

- foglio 127, particella 135, sub. 3 (catasto fabbricati), scheda n. 1443 del 21/01/1986, categoria A/3, classe 4, consistenza 78 mq., rendita 615,87 Euro, indirizzo catastale: Via Paolo Mantegazza n. 25/2, piano: T-S1, intestato a e per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- coerenze dell'appartamento: a Nord-Est cortile comune; a Sud-Est appartamento proprietà di terzi di cui all'edificio del mappale 183; a Sud-Ovest cortile comune ed appartamento proprietà di terzi; a Nord-Ovest appartamento proprietà di terzi ed enti comuni. Della cantina: a Nord- Est cantina proprietà di terzi; a Sud-Est e Sud-Ovest corridoio comune; a Nord-Ovest corridoio comune e scala comune.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, di cui 7 fuori terra ed 1 seminterrato. Immobile costruito nel 1958.

A.1 cantina, dotata di impianto elettrico/luce e predisposta per quello d'allarme, sviluppa una superficie commerciale di **1,88** mq. Risultata inaccessibile per via dell'enorme quantità di cose stipata al suo interno, la superficie di circa mq. 7,50 lordi (dalla quale è stata ricavata quella commerciale) è stata ottenuta in scala dalla planimetria catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,01 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,88 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 123.817,10

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

€ 113.000,00

Data della valutazione:

27/12/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, eseguito il 04/12/2019 insieme ad un delegato del Custode Giudiziario, il lotto oggetto di pignoramento risultava occupato da uno degli esecutati (), unitamente ad altri famigliari, in ordine alla cui identità si rimanda alla relazione del Custode medesimo.

Relativamente all'unità in esame, su richiesta del sottoscritto l'Agenzia delle Entrate ha comunicato l'assenza di contratti di locazione validi verso terzi (**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 21/10/2015 a firma del Notaio Alberto Villa di Milano ai nn. 94935/35994 di repertorio, iscritta il 27/10/2015 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 59807/10109, a favore di
., contro e

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, derivante da atto di precetto, datato 28/01/2019 a firma del Tribunale di Milano al n. 1260 di repertorio, trascritta il 13/02/2019 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 10307/6838, a favore di
, contro
gravante sull'intera quota di proprietà del lotto 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:	€ 2.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 1.150,97
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 4.400,00
Millesimi condominiali:	41,00

Sono presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: **nella documentazione verificata non è stato rilevato alcunché di particolare.**

Ulteriori avvertenze:

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

- le spese ordinarie annue in ordine all'appartamento pignorato ammontano ad €2.200,00;
- le spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute a carico dell'unità pignorata ammontano ad € 1.150,97;
- le spese sopra indicate comprendono anche la quota supercondominiale;
- alla data del 23/12/2019, a carico della proprietà esecutata risulta un debito complessivo nei confronti del condominio pari ad € 9.442,37;
- l'ammontare complessivo del credito condominiale nei confronti di tutte le proprietà morose ammonta ad € 19.978,00;
- recentemente è stato realizzato un intervento di manutenzione straordinaria attinente all'impianto ascensore. A breve/medio termine non vi è null'altro in previsione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

Sigg.ri _____, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 21/10/2015), con atto stipulato il 21/10/2015 a firma del Notaio Alberto Villa di Milano ai nn. 94934/35993 di repertorio, trascritto il 27/10/2015 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn.59802/41593.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sigg.ri _____, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 10/09/1987 e fino al 01/07/2014), con atto stipulato il 10/09/1987 a firma del Notaio Paolo De Marchi di Milano ai nn. 47543 di repertorio, trascritto il 01/10/1987 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 42592/29074.

Sigg.ri _____ per la quota di 3/4 ed 1/4 rispettivamente, in forza di denuncia di successione in morte di _____, con atto stipulato il 01/07/2015 a firma di pubblico ufficiale in Milano 3 al n. 1071/9990/15 di repertorio, trascritto il 07/08/2015 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 46942/33232.

Accettazione espressa/tacita di eredità trascritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 27/10/2015 ai nn. 59803/41594.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza per Opere Edilizie N. 2706, intestata ad
con sede in Milano, per lavori di costruzione di fabbricato di sette piani fuori terra ad uso di
abitazione, rilasciata il 11/09/1957 con il n. 139311/32002/1957 di protocollo, agibilità del 14/11/1962
con il n. 811 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 25 del 13/07/2010 (adozione) e n.
16 del 22/05/2012 (approvazione).

L'immobile ricade in zona TUC Tessuto Urbano Consolidato: ARU - Ambiti di Rinnovo Urbano
(Titolo II - Capo III).

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17.2.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

N.B.: si segnala che, nella scheda catastale, viene indicata la Via Mantegazza come affaccio
meridionale dell'appartamento, mentre - nella realtà - tale affaccio è sul cortile comune ai diversi
edifici che fanno capo al civico n. 25.

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.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica approfondita degli impianti attuali.

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: non quantificabili.

Si ricorda che l'impianto elettrico può essere considerato rispondente ai minimi previsti dalla
normativa vigente per via della presenza dell'interruttore magnetotermico differenziale, anche se -
nella realtà - non vi è alcuna garanzia riguardo all'impianto stesso: né per le sue modalità
d'esecuzione, né per i materiali utilizzati. Il fratello della comproprietaria, presente durante il
sopralluogo, ha confermato l'esistenza della Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico,
senza - tuttavia - poterne mostrare la documentazione.

BENI IN MILANO VIA PAOLO MANTEGAZZA 25/2, QUARTIERE VILLAPIZZONE -
MUNICIPIO 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a MILANO, Via Paolo Mantegazza n. 25/2, quartiere Villapizzone, Municipio 8, della superficie commerciale di **78,01** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'appartamento pignorato è un **ampio bilocale** sito al piano rialzato di un fabbricato condominiale dotato di ascensore, composto da disimpegno all'ingresso, cucina abitabile, due camere (una delle quali dovrebbe essere il soggiorno), bagno e ripostiglio. Doppia esposizione (entrambe verso i cortili). L'impiantistica si presenta in condizioni accettabili, seppure priva delle Dichiarazioni di Conformità. Lo stato di conservazione generale dell'alloggio è piuttosto scadente, denotando necessità di interventi manutentivi anche in ordine ad episodi di ponti termici in alcuni ambienti dell'alloggio.

All'appartamento 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.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato ed ha un'altezza interna di m. 3,14.

Identificazione catastale:

- foglio 127, particella 135, sub. 3 (catasto fabbricati), scheda n. 1443 del 21/01/1986, categoria A/3, classe 4, consistenza 78 mq., rendita 615,87 Euro, indirizzo catastale: Via Paolo Mantegazza n. 25/2, piano: T-S1, intestato a
per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- coerenze dell'appartamento: a Nord-Est cortile comune; a Sud-Est appartamento proprietà di terzi di cui all'edificio del mappale 183; a Sud-Ovest cortile comune ed appartamento proprietà di terzi; a Nord-Ovest appartamento proprietà di terzi ed enti comuni.
Della cantina: a Nord- Est cantina proprietà di terzi; a Sud-Est e Sud-Ovest corridoio comune; a Nord-Ovest corridoio comune e scala comune.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, di cui 7 fuori terra ed 1 seminterrato. Immobile costruito nel 1958.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semiperiferica, in un'area residenziale, così come le zone adiacenti. Il traffico nei dintorni è locale, i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica.

Nessuna attrazione storico paesaggistica in particolare nelle immediate vicinanze.

SERVIZI

asilo nido

nella media



centro commerciale

al di sopra della media



centro sportivo

nella media



farmacie

al di sopra della media



musei

buono



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	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
teatro	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
università	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
vigili del fuoco	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
metropolitana	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
tangenziale	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
tram	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica è accluso all'atto di compravendita, visionabile nell'**Allegato "D.4"**.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante battenti, realizzati in legno. Serramenti tutti in legno con vetro singolo, tranne quello della cucina, in alluminio con vetrocamera. nella media ☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: anta battente, realizzati in legno e vetro. Porta d'ingresso all'alloggio rinforzata internamente. al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in laterizio, con coibentazione in materiale non conosciuto; il rivestimento è realizzato in marmo e tesserine di klinker sul fronte principale, intonaco di cemento tinteggiato in quello posteriore. L'Amministrazione condominiale pro tempore non nella media ☆☆☆☆☆☆☆

ha accennato a necessità manutentive impellenti (**Allegato "G"**).

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di materiale ceramico e parquet. Il parquet (a quadrotti) è presente solo nella camera 1, mentre tutto il resto dell'appartamento è pavimentato con piastrelle di materiale ceramico (incollato direttamente sul sottostante pavimento originario).

plafoni: intonacati. L'intonaco si presenta in buone condizioni all'esame visivo, però sono presenti episodi di ponti termici con relative muffe in alcuni locali.

portone di ingresso: ante battenti, realizzato in alluminio e vetro

protezioni infissi esterni: tapparelle

rivestimento esterno: realizzato in marmo e tessere di klinker sul fronte principale, intonaco di cemento tinteggiato in quello posteriore. L'Amministrazione condominiale pro tempore non ha accennato a necessità manutentive impellenti (**Allegato "G"**).

rivestimento interno: posto in bagno e cucina (parete attrezzata); realizzato in piastrelle di materiale ceramico

scale: interna, con rivestimento in marmo. L'Amministrazione condominiale pro tempore non ha accennato a necessità manutentive impellenti (**Allegato "G"**).

Degli Impianti:

antenna collettiva: rettilinea; conformità: non rilevabile. L'Amministrazione condominiale pro tempore ha confermato che solo una parte degli impianti afferenti alle parti comuni è a norma, senza peraltro dettagliare nulla (**Allegato "G"**).

antincendio: impianto non presente nell'edificio

ascensore: tipologia non indagata; conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale pro tempore ha informato che recentemente l'impianto de quo è stato oggetto di intervento di manutenzione straordinaria (**Allegato "G"**), quindi, ragionevolmente, si può presumere che la normativa vigente di settore risulti rispettata.

citofonico: audio; conformità: non rilevabile. L'Amministrazione condominiale pro tempore ha confermato che solo una parte degli impianti afferenti alle parti comuni è a norma, senza peraltro dettagliare nulla (**Allegato "G"**).

elettrico (parti comuni): sottotraccia; conformità: non rilevabile. L'Amministrazione condominiale pro tempore ha confermato che solo una parte degli impianti afferenti alle parti comuni è a norma, senza ulteriori dettagli (**Allegato "G"**).

nella media 

al di sotto della media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 



nella media 

nella media 

nella media 

elettrico (unità pignorata): sottotraccia; conformità: non rilevabile. Non è stata rilevata la presenza della Dichiarazione di Conformità, nonostante sia stata assicurata la sua esistenza.

nella media 

antifurto: a radars (volumetrico); il combinatore telefonico è assente; conformità: non rilevabile. La proprietà ha affermato che l'impianto non è attualmente funzionante. Può essere ritenuto come fosse una semplice predisposizione. L'impianto de quo serve anche la cantina.

al di sotto della media 

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 ha confermato che solo una parte degli impianti afferenti alle parti comuni è a norma, senza peraltro dettagliare nulla (**Allegato "G"**).

nella media 

gas: con alimentazione a metano; conformità: non rilevabile. Non è stata rilevata la presenza della Dichiarazione di Conformità. Impianto da verificare maggiormente nel dettaglio. E' presente la presa di aerazione in continuo nella cucina.

nella media 

idrico: sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in materiale non indagato; conformità: non rilevabile. Non è stata rilevata la presenza della Dichiarazione di Conformità. Bagno con lavabo, tazza wc, bidet, doccia e vasca; cucina con lavello, lavastoviglie e lavatrice. Tutti i sanitari sono completi di rubinetteria e funzionanti. Produzione di acqua calda sanitaria tramite boiler a gas ubicato in cucina, con esalazione diretta in facciata.

nella media 

termico: centralizzato, con caldaia a condensazione e contabilizzatori; alimentazione a metano; diffusori: termosifoni; conformità: non rilevabile. L'Amministrazione condominiale pro tempore ha confermato che solo una parte degli impianti afferenti alle parti comuni è a norma, senza peraltro dettagliare nulla (**Allegato "G"**). Tuttavia, il fatto che la caldaia sia a condensazione (unitamente alla presenza dei contabilizzatori) evidenzia il rispetto della normativa vigente.

nella media 

Delle Strutture:

copertura: a falde, costruita in materiale non conosciuto (probabilmente laterocemento). Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è desunto dal fatto che l'Amministrazione condominiale pro tempore non ha accennato a necessità manutentive impellenti (**Allegato "G"**).

nella media 

fondazioni: non indagate



scale 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 fatto che l'Amministrazione condominiale pro tempore non ha accennato a necessità manutentive impellenti (**Allegato "G"**).

nella media 

solai: in laterocemento, probabilmente. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è desunto dal fatto che l'Amministrazione condominiale pro tempore non ha accennato a necessità manutentive impellenti (**Allegato "G"**).

nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è desunto dal fatto che l'Amministrazione condominiale pro tempore non ha accennato a necessità manutentive impellenti (**Allegato "G"**).

nella media 

travi: costruite in cemento armato. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è desunto dal fatto che l'Amministrazione condominiale pro tempore non ha accennato a necessità manutentive impellenti (**Allegato "G"**).

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[262,13 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15146-024888/15 registrata in data 24/09/2015

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. 72,34	100%	Mq. 72,34
Art. 34 - Maggiorazione in percentuale parametrata ai millesimi di proprietà e riferita ai locali comuni condominiali catastalmente individuati come unità autonome (da calcolare sulla superficie di 50 mq, indicata dall'Amministrazione)	Mq. 50,00	4,1%	Mq. 2,05
Art. 34 - Maggiorazione percentuale sulle altre parti comuni dell'edificio (5% di mq. 72,34)	Mq. 72,34	5%	Mq. 3,62
Totale			Mq. 78,01

ACCESSORI:

Cantina, dotata di impianto elettrico/luce e predisposta per quello d'allarme, sviluppa una superficie commerciale di **1,88** mq. Risultata inaccessibile per via dell'enorme quantità di cose stipata al suo interno, la superficie di circa mq. 7,50 lordi (dalla quale è stata ricavata quella commerciale) è stata ottenuta in scala dalla planimetria catastale.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo in base al prezzo medio*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criteri estimativi Camera di Commercio Milano Monzabrianza Lodi

Destinazione d'uso: residenziale.

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio.

Zona: Milano / Musocco - Villapizzone.

Tipologia: appartamenti vecchi (impianti obsoleti).

Periodo: 1 – 2019.

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

Valore di mercato massimo (€/mq): € 1.800,00/mq.

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

Periodo: 1 – 2019.

Zona: Milano periferica/Musocco, Certosa, Expo, Cascina Merlata.

Tipologia: abitazioni di tipo economico.

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

Valore di mercato massimo (€/mq): € 1.600,00/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 valori medi tra quelli forniti da:

Camera di Commercio Milano Monzabrianza Lodi = € 1.650,00 al mq.

Agenzia delle Entrate = € 1.450,00 al mq.

Media ponderale tra i suddetti valori = € (1.650,00 + 1.450,00) / 2 = € **1.550,00 al mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	Mq. 78,01	x	€ 1.550,00	=	€ 120.910,85
Valore superficie accessori:	Mq. 1,88	x	€ 1.550,00	=	€ 2.906,25
					€ 123.817,10

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 123.817,10
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 123.817,10

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 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 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 Milano - Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) - Listino 1° semestre 2019;
- Osservatori del mercato immobiliare: Camera di Commercio Milano Monzabrianza Lodi – Listino 1° semestre 2019.

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. 78,01	Mq. 1,88	€ 123.817,10	€ 123.817,10
				€ 123.817,10	€ 123.817,10

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 123.817,10**

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: **€ 6.190,86**

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: **€ 4.400,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 226,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 113.000,00**

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. situazione debitoria nei confronti del condominio, nonché informazioni generali su quest'ultimo.
- H. comunicazioni con l'Agenzia delle Entrate.

data 27/12/2019

il tecnico incaricato
DOTT. ARCH. RICCARDO INNOCENTE

NNCRCR57H23F205Q/120510000085
0704.Y4Xrg0o61UmTpgRBRhjOITOHx
io=

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: 2019.12.27 12:49:19 +01'00'

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. 170/2019

Procedura promossa da:

Debitori:

Giudice: Dott. GIACOMO PURICELLI
Custode Giudiziario: Avv. ALFONSO MARTUCCI
Tecnico Incaricato: Dott. Arch. RICCARDO INNOCENTE

Con riferimento alla procedura esecutiva in oggetto, il sottoscritto Dott. Arch. Riccardo Innocente, in qualità di esperto nominato per la procedura medesima,

ATTESTA

l'invio di copia della relazione al legale del creditore procedente, ai debitori ed al creditore iscritto non intervenuto, ovvero a tutti i soggetti interessati, a mezzo di posta ordinaria, posta elettronica e/o posta elettronica certificata.

Allegato A

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. 170/2019

Procedura promossa da:

Debitori:

Giudice: Dott. GIACOMO PURICELLI
Custode Giudiziario: Avv. ALFONSO MARTUCCI
Tecnico Incaricato: Dott. Arch. RICCARDO INNOCENTE

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE, DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI

1. **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
 - 1.1. **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA.**
 - 1.2. **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: NESSUNO.**
 - 1.3. **Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO.**
 - 1.4. **Altre limitazioni d'uso: NESSUNA.**
2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
 - 2.1. **Iscrizioni:**

ipoteca volontaria attiva, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, stipulata il 21/10/2015 a firma del Notaio Alberto Villa di Milano ai nn. 94935/35994 di repertorio, iscritta il 27/10/2015 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 59807/10109, a favore di

contro e

Importo ipoteca: € 195.000,00. Importo capitale: € 130.000,00. Durata ipoteca: 25 anni.
Debitori non datori:
 - 2.2. **Pignoramenti:**

pignoramento, derivante da atto di precetto, datato 28/01/2019 a firma del Tribunale di Milano al n. 1260 di repertorio, trascritta il 13/02/2019 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 10307/6838, a

, contro , gravante

sull'intera quota di proprietà del lotto in esame.
 - 2.3. **Altre trascrizioni: NESSUNA.**
 - 2.4. **Altre limitazioni d'uso: NESSUNO.**
3. **Misure penali: NESSUNA.**

Allegato B

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. 170/2019

Procedura promossa da:

Debitori:

Giudice: Dott. GIACOMO PURICELLI
Custode Giudiziario: Avv. ALFONSO MARTUCCI
Tecnico Incaricato: Dott. Arch. RICCARDO INNOCENTE

DESCRIZIONE DEL BENE

A Appartamento **bilocale molto ampio** sito al piano rialzato di un fabbricato condominiale dotato di ascensore, composto da disimpegno all'ingresso, cucina abitabile, due camere (una delle quali dovrebbe essere il soggiorno), bagno e ripostiglio. Doppia esposizione (entrambe verso i cortili). L'impiantistica si presenta in condizioni accettabili, seppure priva delle Dichiarazioni di Conformità. Lo stato di conservazione generale dell'alloggio è piuttosto scadente, denotando necessità di interventi manutentivi anche in ordine ad episodi di ponti termici in alcuni ambienti dell'alloggio.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale pari a mq. **78,01**.

All'appartamento 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.

A.1 cantina, dotata di impianto elettrico/luce e predisposta per quello d'allarme, sviluppa una superficie commerciale di **1,88** mq. Risultata inaccessibile per via dell'enorme quantità di cose stipata al suo interno, la superficie di circa mq. 7,50 lordi (dalla quale è stata ricavata quella commerciale) è stata ottenuta in scala dalla planimetria catastale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio 127, particella 135, sub. 3 (catasto fabbricati), scheda n. 1443 del 21/01/1986, categoria A/3, classe 4, consistenza 78 mq., rendita 615,87 Euro, indirizzo catastale: Via Paolo Mantegazza n. 25/2, piano: T-S1, intestato a _____ per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze, da Nord-Est in senso orario:

dell'appartamento: cortile comune; appartamento proprietà di terzi di cui all'edificio del mappale 183; cortile comune ed appartamento proprietà di terzi; appartamento proprietà di terzi ed enti comuni.

Della cantina: cantina proprietà di terzi; corridoio comune; corridoio comune; corridoio comune e scala comune.

CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

N.B.: si segnala che, nella scheda catastale, viene indicata la Via Mantegazza come affaccio meridionale dell'appartamento, mentre - nella realtà - tale affaccio è sul cortile comune ai diversi edifici che fanno capo al civico n. 25.

Allegato C

**MILANO, Via Paolo Mantegazza n° 25/2
Foglio 127, Particella 135, Sub. 3
APPARTAMENTO al piano rialzato con annesso
VANO CANTINA al piano seminterrato**