

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 948 / 2023

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: U.I. in PANTIGLIATE (MI), Via Guglielmo Oberdan n. 7



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A:

Beni in PANTIGLIATE (MI), Via Guglielmo Oberdan n. 7, Piano 3

Categoria: A/3 – Abitazioni di tipo economico

Dati Catastali: foglio **5**, particella **180**, subalterno **10**

Corpo B:

Beni in PANTIGLIATE (MI), Via Guglielmo Oberdan n. 7, Piano S1

Categoria: C/2 – Magazzini e locali di deposito

Dati Catastali: foglio **5**, particella **180**, subalterno **712**

Stato occupativo

Corpi A e B: GIURIDICAMENTE "LIBERI".

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 29/05/2024, le unità immobiliari pignorate sono risultate occupate

Contratti di locazione in essere

Corpi A e B: Nessuno

Comproprietari

Corpi A e B: Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 001 - Corpi A + B:

da libero: € **82.000,00**

da occupato: € 61.000,00

LOTTO 001**(Appartamento + cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Pantigliate (MI), Via Guglielmo Oberdan n. 7, nella zona Sud dell'agglomerato urbano, a circa 1,00 km dal Municipio:

- **Unità immobiliare ad uso abitazione, posta al terzo piano di un edificio di n. 5 piani complessivi, senza ascensore, composta da n. 2 locali più servizi (n. 2 camere da letto, n. 1 cucina abitabile, n. 1 bagno e n. 1 ingresso-corridoio).**

L'unità immobiliare è dotata di n. 1 balcone sul fronte Ovest.

L'APPARTAMENTO sviluppa una superficie **LORDA** complessiva di **79,80 mq circa** (dei quali 71,30 mq a locali abitabili e 8,50 mq a balcone), che corrisponde a una superficie **COMMERCIALE** complessiva di **73,86 mq circa** (dei quali 71,30 mq a locali abitabili e 2,56 mq a balcone).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **500/1000 di piena proprietà** dell'immobile di **_____** di stato civile **_____**, e sulla quota di **500/1000 di piena proprietà** dell'immobile di **_____** di stato civile **_____**.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue

Intestati:

(1) Proprietà 1/2

,

, (1) Proprietà 1/2

dati identificativi: foglio **5**, particella **180**, subalterno **10**

dati classamento: categoria catastale **A/3**, classe **4**

Indirizzo: Provincia di Milano, Comune di Pantigliate, Via Guglielmo Oberdan n. 7, Piano 3

Dati derivanti da: visura catastale

1.4. Anagrafe

Dai certificati anagrafici rilasciati dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 20/05/2024 e dal Comune di Pantigliate (MI) in data 17/10/2024, e dal sopralluogo

effettato dalla scrivente Perito e dal Custode Giudiziario in data 29/05/2024, è emerso che **l'unità immobiliare pignorata e le sue pertinenze sono occupate**

così composto:

-
-
-

Il

Guglielmo Oberdan n. 1, risulta **cancellato dall'Anagrafe comunale per irreperibilità** in data 28/05/2024, ai sensi del D.P.R. 30/05/1989 n. 223.

1.5. Coerenze

A Nord Edificio al mappale 245, a Est cortile comune, a Sud vano-scala comune e appartamento di terzi, a Ovest Via Guglielmo Oberdan.

1.6. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: Nessuna.

CORPO: B

1.7. Descrizione del bene

In Comune di Pantigliate (MI), Via Guglielmo Oberdan n. 7, nella zona Sud dell'agglomerato urbano, a circa 1,00 km dal Municipio:

- **Unità immobiliare ad uso deposito / cantina, posta al piano terra dell'edificio descritto al "Corpo A".**

La **CANTINA** sviluppa una superficie **LORDA** complessiva di **2,95 mq circa**, che corrisponde a una superficie **COMMERCIALE** complessiva di **0,74 mq circa**.

1.8. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **500/1000 di piena proprietà** dell'immobile di stato civile e sulla quota di **500/1000 di piena proprietà** dell'immobile di stato civile

di stato civile

Eventuali comproprietari: nessuno

1.9. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue

Intestati

(1) Proprietà 1/2

(1) Proprietà 1/2

dati identificativi: foglio **5**, particella **180**, subalterno **712**

dati classamento: categoria catastale **C/2**, classe **2**

Indirizzo: Provincia di Milano, Comune di Pantigliate, Via Guglielmo Oberdan n. 7, Piano S1

Dati derivanti da: visura catastale

1.10. Anagrafe

Dai certificati anagrafici rilasciati dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 20/05/2024 e dal Comune di Pantigliate (MI) in data 17/10/2024, e dal sopralluogo effettuato dalla scrivente Perito e dal Custode Giudiziario in data 29/05/2024, è emerso che **l'unità immobiliare pignorata e le sue pertinenze sono occupate dalla** _____, così composto:

- _____
- _____
- _____

Il Debitore Esecutato, _____, _____, è residente in Pantigliate (MI), Via Guglielmo Oberdan n. 1, risulta **cancellato dall'Anagrafe comunale per irreperibilità** in data 28/05/2024, ai sensi del D.P.R. 30/05/1989 n. 223.

1.11. Coerenze

A Nord cantina di terzi al sub. 713, a Est e a Sud corridoio comune, a Ovest Via Guglielmo Oberdan.

1.12. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di **PANTIGLIATE (MI)**

Fascia/zona: B1 – **Centrale / INTERO CENTRO URBANO**

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Supermercato "Dpiù Pantigliate", Via Risorgimento n. 31

Clinica Minutilli, Via Stella del Sud n. 5, Mediglia (MI)

Parco "Chico Mendes", Via G. Oberdan

Campo Sportivo Comunale, Via Guglielmo Marconi

A.S.D. Pantigliate Calcio 1977, Via Guglielmo Marconi n. 33

Palazzetto dello Sport, Via Stella Polare, Bettolino (MI)

Attrazioni paesaggistiche: Parco Agricolo Sud Milano

"Oasi del Fontanile", Via A. Gramsci

Attrazioni storiche: Chiesa della Madonna della Provvidenza, Piazza Comunale n. 12

Villa Mora (Palazzo Municipale), Piazza Comunale n. 31

Castello di Peschiera Borromeo, Piazza Castello

Principali collegamenti pubblici: Autobus nn. K522, Z410, Z411, Z412.

Collegamento alla rete stradale: Strada Provinciale 415

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio a destinazione residenziale composto da n. 5 piani complessivi, senza ascensore, (n. 1 piano terra adibito a residenza, locali di servizio e cantine, e n. 4 piani adibiti a residenza), costruito nella seconda metà degli anni '60 del XX secolo.

- Struttura: muratura portante in laterizio, con solai prefabbricati RDB e copertura a falde con orditura in legno;
- facciate: intonaco plastico colorato con finitura "graffiata"; zoccolatura di base in mattonelle in pietra;
- accesso pedonale: n. 1 cancello a battente in profilati in ferro verniciati e n. 1 portoncino a battente in profilati in ottone spazzolato e specchiature in smerigliato;
- accesso carraio: n. 1 cancello a due battenti in profilati in ferro verniciati;
- scala interna: a due rampe parallele, con gradini in graniglia e rivestimento parietale in intonaco civile tinteggiato e fascia di base in pittura plastica;
- ascensore: assente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO A:

Abitazione di tipo civile, posta al terzo piano dell'edificio anzidetto, composta da n. 2 locali più servizi (n. 2 camere da letto, n. 1 cucina abitabile, n. 1 bagno e n. 1 ingresso-corridoio).

L'unità immobiliare è dotata di n. 1 balcone sul fronte Ovest.

L'unità immobiliare è stata ristrutturata intorno al 2006.

APPARTAMENTO:

- esposizione: doppia, a Est e a Ovest;
- pareti: finitura a intonaco civile tinteggiato e/o piastrelle in ceramica/gres porcellanato (cucina e bagno);

- pavimenti: gres porcellanato;
- infissi esterni: legno verniciato, con vetrocamera, non in perfetto stato di conservazione (fronte esterno);
- porta di ingresso: blindata, con pannelli di finitura in legno mordenzato;
- porte interne: tamburate, con meccanismo di apertura a battente (bagno e camera da letto doppia) o scorrevole (camera da letto matrimoniale), eventualmente con specchiatura superiore in vetro opalino (bagno e camera da letto doppia); si segnala la mancanza della porta della cucina;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico-sanitario e di scarico: sottotraccia;
- impianto termico: Autonomo, con caldaia murale a gas metano marca "Beretta", modello "Meteo", installata sul balcone, e radiatori in ghisa a piastre;
- acqua calda sanitaria: prodotto dalla caldaia autonoma di cui sopra;
- impianto gas: tubazioni in rame a vista;
- servizi igienici: n. 1, attrezzato con lavabo, wc, bidet e vasca da bagno;
- impianto di condizionamento: di tipo "split", installato nella camera da letto doppia;
- altezza dei locali: 2,80 m ca.;
- condizioni generali: buone

Nota bene:

Si segnala la presenza di muffa nera ed esfoliazione della tinteggiatura in una zona limitata del soffitto della camera da letto matrimoniale, nell'angolo di contatto con la parete verso l'esterno, a lato dell'armadio e sulla parete esterna della camera da letto doppia.

Si ritiene che la canna fumaria della caldaia autonoma debba essere sottoposta a verifica a cura di un installatore qualificato, poiché dall'osservazione dal basso il suo innesto nella tubazione condominiale appare non a perfetta tenuta stagna.

Detta caldaia presenta altresì alcuni fili elettrici a vista, giuntati in diversi punti e ivi rivestiti con semplice nastro adesivo da elettricista, che dovranno essere resi continui e protetti da tubazione, in quanto costituenti un potenziale pericolo per l'incolumità delle persone.

CORPO B:

Unità immobiliare ad uso deposito / cantina, posta al piano terra dell'edificio descritto al "Corpo A".

CANTINA:

- esposizione: -
- pareti: muratura in laterizio intonacata e tinteggiata (parete di fondo) e blocchi in

calcestruzzo vibrocompresso solo tinteggiati (pareti laterali e anteriore);

- pavimento: piastrelle in ceramica;
- soffitto: solaio piano intonacato;
- infissi esterni: –
- porta di ingresso: a battente, tamburata, con pannelli di finitura in lamiera zincata;
- impianto elettrico: sottotraccia, costituito da n. 1 plafoniera a parete e da n. 1 interruttore di comando con presa elettrica;
- altezza del locale: 2,85 m ca.;
- condizioni generali: buone.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona periferica, a destinazione prevalentemente residenziale.

2.5. Certificazioni energetiche

- APPARTAMENTO: Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E. (già Attestato di Certificazione Energetica – A.C.E.) **NECESSARIO** ai fini del passaggio di proprietà e della locazione e **MANCANTE**.

Indice di prestazione energetica: –

Classe Energetica: –

- CANTINA: A.P.E. **NON NECESSARIO**, stante la destinazione d'uso del vano (senza permanenza di persone).

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati all'interno dell'unità immobiliare pignorata e delle sue pertinenze, si segnala che non è stato possibile reperire nessuna delle "Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, n. 37; non è perciò possibile esprimere alcun valido giudizio nel merito.

Lo stato di manutenzione di detti impianti è generalmente buono ma, in ogni caso, essi dovranno essere sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Documento **NON PREVISTO** dal Regolamento Edilizio Comunale.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Come detto al paragrafo "1.4 – Anagrafe", dai certificati anagrafici rilasciati dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 20/05/2024 e dal Comune

di Pantigliate (MI) in data 17/10/2024, e dal sopralluogo effettuato dalla scrivente Perito e dal Custode Giudiziario in data 29/05/2024, è emerso **che l'unità immobiliare pignorata e le sue pertinenze sono occupate dalla** _____.

Il Debitore Esecutato, _____, è residente in Pantigliate (MI), Via Guglielmo Oberdan n. 1, risulta **cancellato dall'Anagrafe comunale per irreperibilità** in data 28/05/2024, ai sensi del D.P.R. 30/05/1989 n. 223.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In data 16/05/2024 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato alla scrivente l'assenza di qualsivoglia contratto di locazione / comodato d'registrato relativo alle unità immobiliari pignorate e intestato ai Debitori esegutati.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Dal "Certificato Notarile" del 18/10/2023, a firma del _____, Notaio in Perugia (PG), dalle ispezioni ipocatastali per intestazione e per estremi catastali effettuate dalla scrivente, e dall'acquisizione dell'ultimo Atto di provenienza dell'unità immobiliare pignorata, risulta quanto segue:

Atto Notarile Pubblico, "Compravendita", Notaio _____ in data 11/10/2006, Rep. 325992/13714, trascritto a Milano 2, in data 23/10/2006, ai nn. 161411/84211,

A/c di _____

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di _____ i _____ per acquisto da _____

con Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata, "Compravendita", Notaio _____ in data 16/09/1993, Rep. 71548/9524, trascritto a Milano 2, in data 05/10/1993, ai nn. 71590/48973,

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal "Certificato Notarile" del 18/10/2023, a firma del _____ Notaio in Perugia (PG), dalle ispezioni ipocatastali per intestazione e per estremi catastali effettuate dalla scrivente, e dall'acquisizione dell'ultimo Atto di provenienza dell'unità immobiliare pignorata, risulta quanto segue:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** –
- **Misure Penali:** –
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** –
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** –
- **Eventuali note:** –

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2, in data 23/10/2006, ai nn. 161412/39865, derivante da **Concessione a garanzia di mutuo fondiario**, a rogito Notaio I, in data 11/10/2006, Rep. 325993/13715,

a favore c. .

contro

e'

Durata 30 anni

Importo ipoteca € 150.000,00 di cui € 300.000,00 di capitale

- **Pignoramenti:**

Pignoramento del 05/10/2023, n. 25003, trascritto a Milano 2 in data 17/10/2023, ai nn. 138784/96941, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà,

a favore di con sede in Conegliano (TV).

contro

- **Altre trascrizioni:**

Divisione, in forza di Atto Notarile Pubblico, "Divisione", Notaio I, in data 07/11/2001, nn. 159708/14088, trascritto a Milano 2 in data 23/11/2001, ai nn. 128296/79711, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà della cantina al sub. 712,

a favore di

contro

la quota di 12/84, e

per la quota di 6/84, e

quota di 6/84, e

7
 quota di 3/84 In regime di comunione legale con ' e per la
 quota di 3/84 In regime di comunione legale c er la
 la quota di 6/84, e ar
 / per la
 quota di 6/84, e
 per la quota di 3/84 In regime di comunione legale
 quota di 3/84 In regime di comunione legale e
 la quota di 3/84 In regime di comunione legale
 di 3/84 In regime di comunione legale con
 per la quota di 6/84, e
 per la quota di 6/84, e
 quota di 4/84, e
 quota di 1/84, e
 di 1/84, e
 12/84, e
 di 12/84.

5.3. Eventuali note/osservazioni: -

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da **CASA IN TASCA S.R.L.**, con sede operativa in Peschiera Borromeo (Mi), Via Vincenzo Monti n. 18, tel. 02.55.30.19.88, e-mail: contabilita@casaintasca.it, che ha fornito le informazione che seguono:

Millesimi di proprietà CORPO A + B – APPARTAMENTO + CANTINA: **78 / 1.000**

Millesimi di riscaldamento (quota fissa): -

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal **01/01** al **31/12** di ciascun anno, e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.700,00 ca.

Spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data di perizia: € 2.666,28

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile per € 0,00

Eventuali problematiche strutturali: Non note.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali –

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Unità immobiliare NON ACCESSIBILE ai soggetti diversamente abili, a causa di:

- mancanza dell'ascensore condominiale;
- dimensioni e assetto distributivo del bagno;
- larghezza della porta del bagno (70 cm).

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso edilizio all'interno del quale è ricompreso l'unità immobiliare pignorata è iniziata prima del 1967.

Ai sensi del vigente P.G.T. (Approvazione con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 09/03/2013, pubblicazione BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 3 del 15/01/2014) detto edificio si trova in "Zone a prevalente destinazione residenziale – RRF Tessuto edificato residenziale e di riorganizzazione funzionale", ed è conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione; esso si trova in "Classe 2 – sensibilità paesistica bassa".

L'edificio NON è conforme dal punto di vista urbanistico, a causa di difformità riscontrate nei balconi e nella finestra di una camera di tutte le unità immobiliari prospicienti Via Guglielmo Oberdan.

L'edificio è assoggettato ai seguenti vincoli: -

7.1. Pratiche edilizie recenti reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Licenza di Costruzione n. 19, Prot. 745, del 14/05/1963 (edificio);
- Comunicazione ex Art. 26 n. 2356, del 03/04/1995 (cantine);
- Autorizzazione di Abitabilità di casa del 19/07/1965 (edificio).

7.2. Conformità edilizia

APPARTAMENTO:

Al sopralluogo del 29/05/2024, l'APPARTAMENTO è risultato NON CONFORME alla vigente Normativa ed alla rappresentazione grafica di cui ai titoli edilizi abilitativi, a causa di difformità di seguito elencate:

- Assetto distributivo diverso da quello rappresentato nella planimetria allegata alla "Licenza di Costruzione" n. 19, Prot. 745, del 14/05/1963, con particolare riferimento alla presenza di una zona soggiorno (priva di finestre) in vece del ripostiglio e di parte del corridoio originariamente previsti dal titolo edilizio abilitativo, con conseguente modifica della forma e della superficie delle camere da letto;
- Larghezza e profondità di tutti i locali di abitazione e di servizio sensibilmente diverse da quelle indicate e/o desumibili dalla planimetria allegata alla "Licenza di Costruzione" di cui sopra, indipendentemente dalle modifiche distributive poc' anzi evidenziate;
- Mancanza della porta della cucina;
- Altezza netta dell'unità immobiliare pari a 2,80 m e non a 2,90 m come indicato nella sezione allegata alla "Licenza di Costruzione" di cui sopra;
- Presenza, nella camera da letto doppia, di una porta-finestra in vece della finestra prevista dalla "Licenza di Costruzione" di cui sopra - detta difformità interessa tutte le unità immobiliari dell'edificio;
- Forma e superficie del balcone sul fronte Ovest - detta difformità interessa tutte le unità immobiliari dell'edificio;

CANTINA:

Al sopralluogo del 29/05/2024, la CANTINA è risultata NON CONFORME alla rappresentazione grafica di ai titoli edilizi abilitativi, a causa di difformità di seguito elencate:

- Larghezza e profondità del vano, sensibilmente diverse da quelle indicate nella planimetria allegata alla Comunicazione ex Art. 26 n. 2356, del 03/04/1995;
- Altezza netta del vano, pari a 2,86 m ca. e non a 2,00 m come indicato nella sezione allegata alla "Licenza di Costruzione" n. 19, Prot. 745, del 14/05/1963 - detta difformità interessa tutte le cantine dell'edificio

Opere rimediali:

- Sarà in primo luogo necessario ripristinare l'assetto distributivo dell'appartamento previsto dalla "Licenza di Costruzione" n. 19, Prot. 745, del 14/05/1963, con particolare riferimento alla ricostruzione dell'originario ripostiglio ed alla forma e dimensione delle camere da letto;
- Sarà altresì necessario rimettere in opera la porta della cucina, onde "disimpegnare" la zona di preparazione dei cibi da quella contenente il vaso igienico, come prescritto sia dal titolo edilizio che dalla vigente Normativa in materia igienico-sanitaria.
- Sarà necessario predisporre una pratica edilizia di "Sanatoria" (C.I.L.A.) per "dichiarare" le difformità riscontrate nelle dimensioni di tutti i locali di abitazione e di servizio, nella forma e superficie del balcone e nella porta-finestra della camera da letto doppia dell'APPARTAMENTO (indipendentemente dalle modifiche distributive, da eliminare, menzionate al paragrafo precedente), e le difformità dimensionali rilevate all'interno

della CANTINA.

Costi stimati: € 2.000,00 "C.I.L.A. in Sanatoria" + € 1.000,00 sanzione (stimata) + € 6.000,00 opere murarie e porta della cucina (stima di massima).

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo del 24/07/2024, l'APPARTAMENTO, e la CANTINA sono risultati DIFFORMI dal punto di vista catastale, ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell' Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010.

Costi stimati: € 1.000,00 per pratica Docfa, da predisporre DOPO la regolarizzazione edilizia.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La determinazione della "consistenza" dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio);
- 2) "Raccolta provinciale degli usi in Lombardia", Titolo III e IV, cap. 01-f , "Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio".
- 3) "Allegato C" del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.

Le "Istruzioni", in particolare, precisano che: "...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ...(omissis)... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. ...(omissis)... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria..."

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq	71,30	100%	71,30
Balcone	mq	8,50	30%	2,56
		79,80		73,86

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Cantina	mq	2,95	25%	0,74
		2,95		0,74

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq	79,80	vari	73,86
Cantina	mq	2,95	25%	0,74
		82,75		74,60
		sup. lorda		sup. omogen.

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

In letteratura si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo "sintetico-comparativo", basato sul confronto fra le unità immobiliari oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) "Valori Immobiliari Dichiarati", pubblicati periodicamente on-line dall'Agenzia delle Entrate;
- 2) "Banca dati delle quotazioni immobiliari", pubblicata periodicamente on-line dall'Agenzia delle Entrate;
- 3) "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", pubblicato periodicamente da F.I.M.A.A.;
- 4) "Borsino Immobiliare" pubblicato periodicamente on-line da Borsino Service S.r.l.;
- 5) Agenzie immobiliari e/o annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore.

Il "prezzo di mercato" così individuato è stato quindi modificato alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del/i bene/i oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione, all'orientamento ed agli affacci, all'isolamento

termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti "speciali" (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell'edificio condominiale, alla dotazione di servizi condominiali ordinari e "fuori-standard" (servizio di portierato, ascensori, giardino, piscina, campi sportivi, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione; si è altresì tenuto conto delle criticità evidenziate al paragrafo "7.2 – Conformità edilizia".

9.2. Fonti d'informazione

Valori AGENZIA DELLE ENTRATE

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Pantigliate (MI)

Fascia/Zona: **B1 – Centrale / INTERO CENTRO URBANO**

Tipologia: **Abitazioni civili**

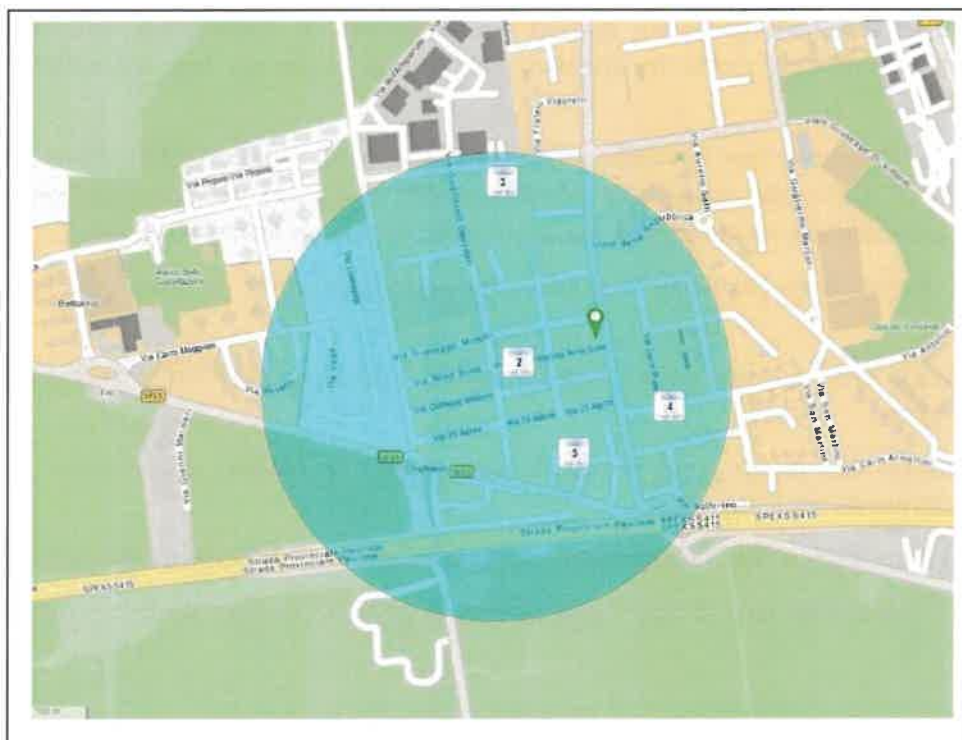
Stato conservativo: **Normale**

Valore di mercato: prezzo min. **1.350** / prezzo max. **1.700** (€/mq)

Compravendite recenti

Periodo: gennaio-giugno 2024

Valore di mercato: prezzo medio **1.570** (€/mq)



1	Residenziale - Febbraio 2024			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato: 220.000 €		220.000 €	1.138 €
	Immobile: PER C06 17 m2	25%	17,00	4,25
	Immobile: RES A07 189 m2	100%	189,00	189,00
				193,25
2	Residenziale - Marzo 2024			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato: 120.000 €		120.000 €	1.739 €
	Immobile: RES A03 69 m2	100%	69,00	69,00
3	Residenziale - Aprile 2024			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato: 80.000 €		80.000 €	1.111 €
	Immobile: RES A03 72 m2	100%	72,00	72,00
4	Residenziale - Aprile 2024			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato: 145.000 €		145.000 €	1.115 €
	Immobile: RES A04 130 m2	100%	130,00	130,00
5	Residenziale - Maggio 2024			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato: 120.000 €		120.000 €	1.644 €
	Immobile: RES A03 73 m2	100%	73,00	73,00
6	Residenziale - Maggio 2024			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato: 410.000 €		410.000 €	1.519 €
	Immobile: PER C06 44 m2	25%	44,00	11,00
	Immobile: RES A07 259 m2	100%	259,00	259,00
				270,00
7	Residenziale - Giugno 2024			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato: 70.000 €		70.000 €	1.842 €
	Immobile: RES A03 38 m2	100%	38,00	38,00
8	Residenziale - Giugno 2024			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato: 125.000 €		125.000 €	1.799 €
	Immobile: PER C06 14 m2	25%	14,00	3,50

	Immobile: RES A03 66 m2	100%	66,00	66,00
				69,50
9	Residenziale - Aprile 2024			
	Numero immobili: 4			
	Corrispettivo dichiarato: 30.000 €		30.000 €	342 €
	Immobile: PER C02 3 m2	25%	3,00	0,75
	Immobile: PER C02 4 m2	25%	4,00	1,00
	Immobile: RES A04 41 m2	100%	41,00	41,00
	Immobile: RES A04 45 m2	100%	45,00	45,00
				87,75

cod.	€/tot.	superficie	€/mq
1	220.000 €	193,25	1.138 €
2	120.000 €	69,00	1.739 €
3	80.000 €	72,00	1.111 €
4	145.000 €	130,00	1.115 €
5	120.000 €	73,00	1.644 €
6	410.000 €	270,00	1.519 €
7	70.000 €	38,00	1.842 €
8	125.000 €	69,50	1.799 €
9	30.000 €	87,75	342 €
		9	
		1.361 € / mq	
ARROTONDAMENTO		1.360 € / mq	

cod.	€/tot.	superficie	€/mq
7	70.000 €	38,00	-1.842 €
2	120.000 €	69,00	1.739 €
8	125.000 €	69,50	1.799 €
3	80.000 €	72,00	1.111 €
5	120.000 €	73,00	1.644 €
9	30.000 €	87,75	-342 €
4	145.000 €	130,00	-1.115 €
1	220.000 €	193,25	-1.138 €
6	410.000 €	270,00	-1.519 €
		4	
		1.573 € / mq	
ARROTONDAMENTO		1.570 € / mq	

Valori F.I.M.A.A.

Periodo: I-2024

Tipologia: **Periferia – Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio**

Valore di mercato: prezzo min. **950** / prezzo max. **1.450** (€/mq)

Valori Borsino Immobiliare

Periodo: Ottobre 2024

Zona: **Stabili di fascia media**

Valore di mercato: prezzo min. **1.202** / prezzo max. **1.569** (€/mq)

VALORE UNITARIO DI PERIZIA 1.350 €/mq

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/3	71,30	€ 1.350,00	€ 96.255,00
Balcone	A/3	2,56	€ 1.350,00	€ 3.456,00
Cantina	A/3	0,74	€ 1.350,00	€ 999,00
		74,60		€ 100.710,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi in relazione alla mancanza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente perito:

Riduzione del valore del 5% per mancanza della garanzia per vizi:	- €	5.035,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita – STIMA DI MASSIMA:	- €	3.200,00
Spese tecniche indicative per la regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche):	- €	10.100,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	82.374,50
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni e LIBERO	€	82.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni e OCCUPATO	€	61.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di

eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente Perito estimatore essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

-

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare è non comodamente divisibile.

12 CRITICITÀ' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta Arch. Gaia Barbara Innocenza Bertacchi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo e-mail e ai Debitori eseguiti a mezzo e-mail e/o notifica presso la Casa Comunale.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 22 ottobre 2024.

Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
- 3) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e delle iscrizioni ipotecarie;
- 4) Certificati anagrafici;
- 5) Visura catastale storica;
- 6) Planimetria catastale;
- 7) Mappa catastale;
- 8) Ispezioni ipotecarie (intestazioni ed estremi catastali);
- 9) Nota di Trascrizione nn. 161411/84211 del 23/10/2006;
- 10) Nota di Trascrizione nn. 71590/48973 del 05/10/1993;
- 11) Nota di Trascrizione nn. 128296/79711 del 23/11/2001;
- 12) Nota di Iscrizione nn. 161412/39865 del 23/10/2006;
- 13) Nota di Trascrizione nn. 138784/96941 del 17/10/2023;
- 14) Atto di Compravendita Rep. 325992/13714 del 11/10/2006;
- 15) Atto di Divisione nn. 159708/14088, del 07/11/2001;
- 16) Tabelle Millesimali;
- 17) Regolamenti di Condominio;
- 18) Bilancio e Riparto Consuntivi 2023;
- 19) Bilancio e Riparto Preventivi 2024.

