



## TRIBUNALE DI MILANO

### PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

**864/2021**

GIUDICE: DOTT.SSA CATERINA TRENTINI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARA CALEMBO

### **RELAZIONE DI STIMA**

#### **LOTTO 1:**

PORZIONE DI FABBRICATO VIA PIAVE 17



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

**COMPOSIZIONE DEL LOTTO:** la scrivente ha formato un unico lotto di vendita con le due unità immobiliari site nella stessa porzione di fabbricato in quanto sono necessarie diverse opere di completamento specialmente in merito agli impianti tecnologici che devono essere verificati, completati e certificati. Risulta necessario infatti predisporre nuovo Permesso di Costruire per opere di completamento verificando che le opere già effettuate risultino conformi ai regolamenti e alle norme vigenti attualmente. Ultimate le opere di completamento si deve procedere con la richiesta di agibilità allegando tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti, i certificati di collaudo dei cementi armati e dichiarando che quanto già effettuato risulta conforme ai regolamenti e alle norme attuali.

(ulteriori informazioni al capitolo 7 dedicato)

### Corpo A

Bene in GORGONZOLA (MI) Via Piave 17

Categoria: A/3 abitazione civile

Dati Catastali: foglio 9, particella 93, subalterno 705,

### Corpo B

Bene in GORGONZOLA (MI) Via Piave 17

Categoria: A/3 abitazione civile

Dati Catastali: foglio 9, particella 93, subalterno 706,

### Stato occupativo

liberi

### Contratti di locazione in essere

no

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 161.000,00

da occupato: €

*Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.*

## LOTTO 1

Sito GORGONZOLA (MI) VIA PIAVE 17

DUE APPARTAMENTI

## 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Due unità immobiliari site in porzione di fabbricato sito all'interno di corte storica nel centro di Gorgonzola.

### Corpo A: Appartamento

#### 1.1. Descrizione del bene

Appartamento posto al piano terra composto da un locale più servizio

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

**Dati identificativi:** foglio 9, particella 93, subalterno 705,

- **Dati di classamento:** categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 38 mq., Totale escluse aree scoperte 38 mq. rendita €161,39;
- **Indirizzo e piano:** Gorgonzola (MI) Via Piave 17- piano T
- **Intestati:**
- 
- Proprietà per 1/1
- **Dati derivanti da:**
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/03/2014 protocollo n. MI0147362 in atti dal 27/03/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24523.1/2014)
- VARIAZIONE del 27/03/2013 protocollo n. MI0152110 in atti dal 27/03/2013 DIVISIONE CON CAMBIO D'USO (n.23544.1/2013)
- VARIAZIONE del 15/10/1987 protocollo n. 452666 in atti dal 29/05/2002 VAR. DEST. CONVENZIONE COMUNE U. T. (n.57504.1/1987)

**Confini** (come da atto di provenienza allegato):

area cortilizia, area cortilizia, area cortilizia, altra unità

### Corpo B: Appartamento

#### 1.4. Descrizione del bene

Appartamento posto al piano terra e primo dotato di soprastante sottotetto senza permanenza di persone con accesso da scala interna.

### 1.5. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà

### 1.6. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

**Dati identificativi:** foglio 9, particella 93, subalterno 706,

- **Dati di classamento:** categoria A/3, classe 2, consistenza 3vani, superficie catastale totale 65 mq., Totale escluse aree scoperte 65 mq. rendita €193,67;
- **Indirizzo e piano:** Gorgonzola (MI) Via Piave 17- piano T-1-2
- **Intestati:**
- 
- Proprietà per 1/1
- **Dati derivanti da:**
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/03/2014 protocollo n. MI0147362 in atti dal 27/03/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24523.1/2014)
- VARIAZIONE del 27/03/2013 protocollo n. MI0152110 in atti dal 27/03/2013 DIVISIONE CON CAMBIO D'USO (n.23544.1/2013)
- VARIAZIONE del 15/10/1987 protocollo n. 452666 in atti dal 29/05/2002 VAR. DEST. CONVENZIONE COMUNE U. T. (n.57504.1/1987)

**Confini** (come da atto di provenienza allegato):

area cortilizia, area cortilizia, area cortilizia, altra unità

**Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** no

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Gorgonzola

Fascia/zona: centro storico

Tipologia prevalente: prevalentemente residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, Municipio, farmacia, banca, ufficio postale, Licei Santagostino, Scuola elementare, oratorio San Luigi

Principali collegamenti pubblici: autobus Z311-170- fermata MM2 Gorgonzola



*Fabbricato e contesto*

### 2.2. Caratteristiche descrittive del fabbricato

Porzione di edificio di due piani fuori terra più sottotetto, sito nel cortile interno.

### 2.3. Caratteristiche descrittive esterne e condizioni manutentive del fabbricato

*Nota: con riguardo allo stato di conservazione: il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.*

- Facciata principale: intonaco e rivestimento: buono
- Facciate secondarie: intonaco: scarso
- pavimentazione cortile: terra battuta: scarso
- condizioni generali dello stabile: normali

### 2.4. Certificazioni di idoneità statica del fabbricato

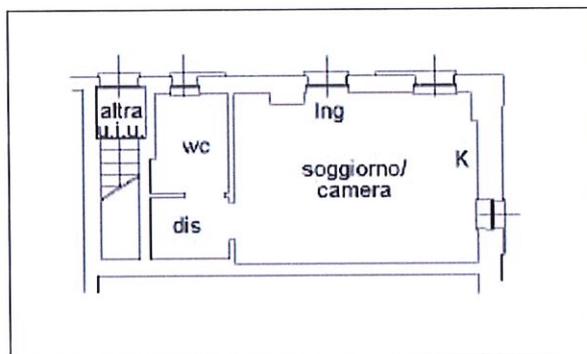
La scrivente riferisce di non avere reperito la certificazione di idoneità statica.

### 2.5. Caratteristiche descrittive interne

#### Corpo A

Appartamento sito al piano terra composto di un locale, disimpegno e bagno con finestra.  
L'appartamento che era in fase di ristrutturazione non è stato ultimato e necessita di opere di completamento qui di seguito sommariamente descritte:

- pulizia dell'appartamento
- verifica degli impianti termico-idrico sanitario ed elettrico già predisposti e completamento degli stessi ( fornitura frutti elettrici e infilaggio cavi) oltre a fornitura di sanitari, rubinetteria, caldaia, termosifoni, macchina aria condizionata e split, termostati e quanto serve a completamento degli impianti
- verifica e manutenzione dei serramenti e delle persiane presenti
- fornitura e posa porta blindata e porte interne
- imbiancatura pareti e plafoni

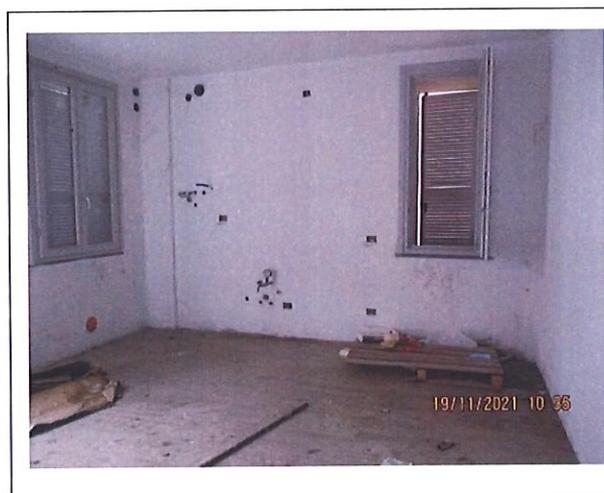


*planimetria catastale*

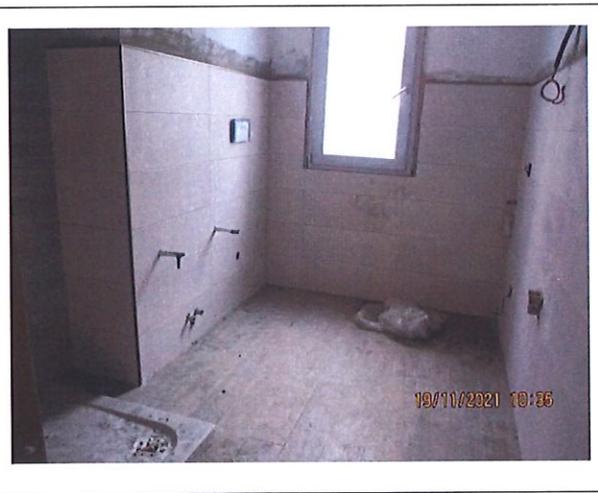
NOTA: La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte risultano meglio dettagliate al paragrafo dedicato

La scrivente allega alla presente relazione di stima la documentazione fotografica redatta in occasione del sopralluogo effettuato con il custode giudiziario in data 19.11.2021



*locale*



*bagno*

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate. Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto

elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).

| <b>Descrizione Dettagliata dell'unità immobiliare</b>   |                              |
|---|------------------------------|
| <b>componenti edilizie dell'appartamento:</b>   | <b>stato di manutenzione</b> |
| Serramenti esterni: pvc con doppi vetri   | Normale                      |
| Sistemi di oscuramento: persiane in legno   | Normale                      |
| Serramenti interni-porte: assenti   | Pessimo                      |
| Pavimenti: piastrelle gres da verificare stato dopo pulizia   | Scarso                       |
| Pavimenti e Rivestimenti bagno: piastrelle da verificare stato dopo pulizia   | Scarso                       |
| Apparecchi sanitari: presente solo piatto doccia  | Scarso                       |
| Finitura tavolati interni: imbiancatura   | Scarso                       |
| Finitura plafoni: idropittura   | Scarso                       |
| <b>Impianti dell'appartamento verificati nella relazione tecnica presente nel fascicolo edilizio:</b>   | <b>stato di manutenzione</b> |
| Impianto riscaldamento e produzione acqua calda: autonomo con predisposizione caldaia murale a condensazione e sono stati posati pannelli di riscaldamento a pavimento Velta calore da completare | Buono                        |
| Elettrico: sottotraccia – da completare   | Normale                      |

## Corpo B

Appartamento posto al piano terra e primo dotato di soprastante sottotetto senza permanenza di persone.

L'unità immobiliare è così composta:

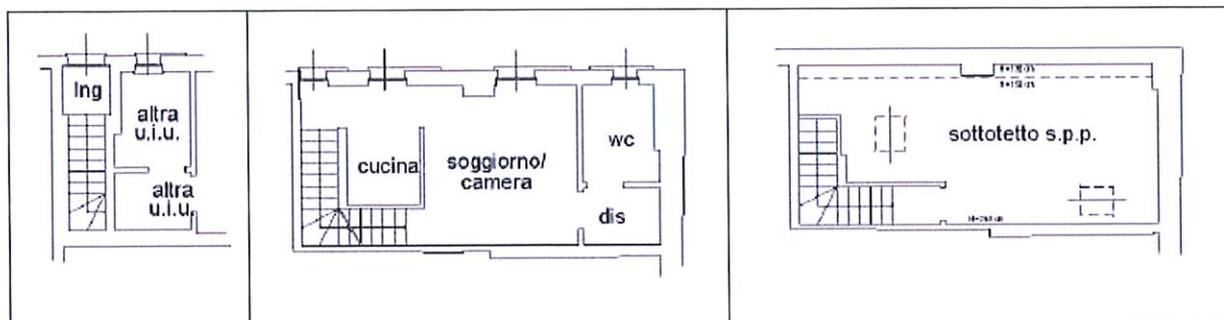
piano terra : atrio ingresso e scala di accesso al piano primo

piano primo: locale con angolo cottura con scala accesso al sottotetto, disimpegno e bagno con finestra

piano sottotetto senza permanenza di persone : locale unico con copertura con travi a vista

L'appartamento che era in fase di ristrutturazione non è stato ultimato e necessita di opere di completamento qui di seguito sommariamente descritte:

- pulizia dell'appartamento
- verifica degli impianti termico-idrico sanitario ed elettrico già predisposti e completamento degli stessi ( fornitura frutti elettrici e infilaggio cavi) oltre a fornitura di sanitari, rubinetteria, caldaia, termosifoni, macchina aria condizionata e split, termostati e quanto serve a completamento degli impianti
- verifica e manutenzione dei serramenti e delle persiane presenti
- fornitura e posa porta di accesso e porte interne
- imbiancatura pareti e plafoni



*planimetria catastale*

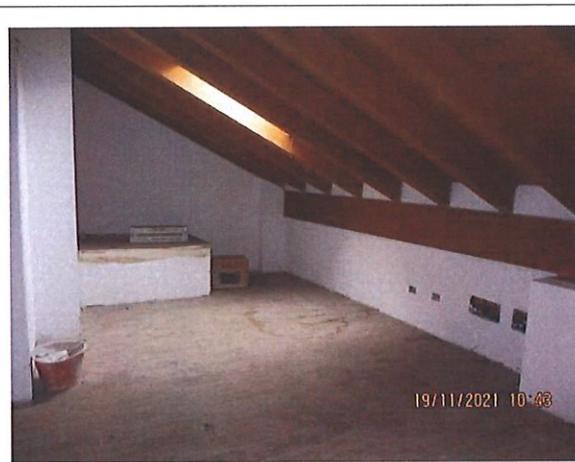
NOTA: La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte risultano meglio dettagliate al paragrafo dedicato

La scrivente allega alla presente relazione di stima la documentazione fotografica redatta in occasione del sopralluogo effettuato con il custode giudiziario in data 19.11.2021



*Soggiorno/camera*



*Sottotetto spp*

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate. Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).

**Descrizione Dettagliata dell'unità immobiliare**

**componenti edilizie dell'appartamento:**

**stato di manutenzione**

Serramenti esterni: pvc con doppi vetri

Normale

Sistemi di oscuramento: mancanti

Scarso

Serramenti interni-porte: assenti

Pessimo

Pavimenti: piastrelle gres da verificare stato dopo pulizia

Scarso

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| Pavimenti e Rivestimenti bagno: piastrelle da verificare stato dopo pulizia  | Scarso                                |
| Apparecchi sanitari bagno piano primo: presente solo piatto doccia   | Scarso                                |
| Finitura tavolati interni: imbiancatura  | Scarso                                |
| Finitura plafoni: idropittura  | Scarso                                |
| <b>Impianti dell'appartamento verificati nella relazione tecnica presente nel fascicolo edilizio:</b>  |                                       |
| <b>Impianto riscaldamento e produzione acqua calda: autonomo con predisposizione caldaia murale a condensazione e sono stati posati pannelli di riscaldamento a pavimento Velta calore da completare</b> | <b>stato di manutenzione</b><br>Buono |
| Elektrico: sottotraccia – da completare  | Normale                               |

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Le dichiarazioni di conformità degli impianti dovranno essere prodotte all'ultimazione dei lavori

## 2.7. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

# 3. STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza del Custode Giudiziario in data 19.11.2021.

Le unità immobiliari risultano libere

## 3.2 Esistenza contratti di locazione

La scrivente in data 18.10.21 ha inviato pec all'Agenzia dell'Entrate per richiedere eventuali contratti di locazione, e non ha mai ricevuto risposta ma ha potuto verificare in fase di accesso che l'immobile risulta libero

# 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all.A)** e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile **(all.C)** alla data del 6.11.2021 si evince:

## 4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1

(dal 10.12.2009 ad oggi)

in forza di **atto di compravendita** del 10.12.2009 rep. n. 278813/38643 a firma Notaio \_\_\_\_\_ ;  
in Cologno Monzese, trascritto a Milano il 30.12.2009 ai nn. 180768/115382, da potere

\_\_\_\_\_ per la quota ½ piena proprietà ciascuna

## 4.2 Precedenti proprietari

Per la quota di 1/3 ciascuna di piena proprietà

(dal 02.01.2005 al 10.12.2009)

in forza di **successione** del 16.12.2005, denuncia n.50862 vol.5, trascritta a Milano 2 il 01.09.2008 ai nn. 117573/69321.

Con accettazione tacita di eredità del 10.12.2009 rep. 278813/38643 stipulata da Notaio \_\_\_\_\_, in Cologno Monzese, trascritto a Milano 2 il 30.12.2009 ai nn. 180766/115380 in morte avvenuta \_\_\_\_\_ per la piena proprietà- si precisa che la restante quota pari ad 1/3 è pervenuta in forza dei medesimi atti

### **Mezzanotti Maria Teresa**

### **Mezzanotti Renata**

Per la quota di 1/6 ciascuna

(dal 02.01.2005 al 10.12.2009)

in forza di **successione** del 20.04.2006, denuncia n.16687 vol.6, trascritta a Milano 2 il 01.09.2008 ai nn. 116192/67940.

Con accettazione tacita di eredità del 10.12.2009 rep. 278813/38643 stipulata da Notaio \_\_\_\_\_ in Cologno Monzese, trascritto a Milano 2 il 30.12.2009 ai nn. 180767/115381 in morte avvenuta \_\_\_\_\_ per la quota pari a 2/6 di proprietà.

Per la quota di 1/1 piena proprietà

(vari atti al 02.01.2005)

in forza di **successione**, denuncia n.412 vol.1974, trascritta a Milano 2 il 26.04.1973 ai nn. 26407//22833 in morte \_\_\_\_\_

Nonché **ordinanza divisionale** del 24.04.1975 Giudice Istruttore Dott. Filadoro, Tribunale di Milano, registrato a Milano il 23.05.1975, trascritto a Milano 2 il 19.04.1977 ai nn. 178877/14891 in cui vengono divisi parte degli immobili con \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ne acquisisce piena proprietà.

Infine **successione** devoluta per legge, denuncia 10377 vol.97, trascritta a Milano 2 il 20.11.2000 ai nn. 108862/74305 in morte \_\_\_\_\_

(Si precisa che a \_\_\_\_\_ piena proprietà proviene per successione trascritta il 26.04.1973 ai nn. 26407/22833 in morte \_\_\_\_\_ ed ordinanza divisionale trascritta il 19.04.1977 ai nn. 17887/14891.)

## 5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all.A)** e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile **(all.C)** alla data del 6.11.2021 si evince:

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

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

Convenzione urbanistica per l'attuazione di un intervento di permesso di Costruire Convenzionato da realizzare in Comune di Gorgonzola Viale Piave 17 del 11.10.2010 stipulata da Notaio Aurelio Gavazzi di Cologno Monzese rep. 281222/40200- registrato a Milano 2 il 29.10.2010 al n. 6501 V. Durata 5 anni.

Per i contenuti in dettaglio si rimanda alla convenzione allegata (allegato 11-Convenzione)

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

**Ipoteca Volontaria** del 14.10.2002 rep. 47855 Notaio \_\_\_\_\_, in Cologno iscritta a Milano 2 il 30.12.2009 ai nn. 180769/36080, derivante da concessione a garanzia apertura di credito a favore di \_\_\_\_\_, per la complessiva somma di €2.250.000 di cui €1.250.000 capitale da restituire in anni 2. L'ipoteca grava sulla piena proprietà dei seguenti immobili: foglio 9 part.94 subalterni 703-704 (oggi subb. 720-721-722-723-724); foglio 9 part.406 sub. 701; foglio 9 part. 97 sub.101; foglio 9 part. 94 subb. 705-706-707-708-709-710 (oggi subb. 720-721-722-723-724); foglio 9 part.93 sub.101 (oggi subb.705-706); foglio 9 part.97.

**Pignoramento** stipulato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano il 25.06.2021 rep.9759 trascritto a Milano2 il 30.07.2021 ai nn. 115744/78845, a favore di \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 proprietà.

## 6. CONDOMINIO

Non risulta che sia stato instaurato condominio, nel fabbricato sono presenti solo due unità immobiliari non ultimate.

## 7. VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1 Situazione urbanistica.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Gorgonzola

Sistema urbano A Tessuto della città storica

A1- nucleo di antica formazione

Aree di tutela nuclei storici e classi di sensibilità paesistica: Classe B- edificio di valore documentario

Sensibilità paesistica alta

### 7.2 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Gorgonzola

La scrivente in data 5.01.2022 ha effettuato accesso agli atti presso il comune di Gorgonzola e qui di seguito si elencano le pratiche edilizie che si sono potute visionare.

Il fabbricato è stato edificato prima del 1 settembre 1967 e successivamente risultano le seguenti pratiche edilizie:

**Concessione in sanatoria n. 421 del 17.10.1994** a seguito di domanda del 24.09.1986 per creazione scala interna

**Permesso di costruire convenzionato P.E. 252/2009 del 18.11.2010** con comunicazione di inizio lavori del 7.06.2011 e richiesta di prooqa per la fine lavori di ulteriori 24 mesi del 6.06.2014 per ristrutturazione interna ed esterna di porzione di fabbricato esistente per formazione di n.2 unità immobiliari residenziali con cambio di destinazione d'uso.

*Nota: nel fascicolo edilizio non erano presenti eventuali ricevute di pagamento oneri; ma nella convenzione è scritto a mano "reversale n.2401 del 11.10.2010" e la scrivente si è consultata con il tecnico incaricato dell'Ufficio tecnico che concorda nel sostenere che se non fosse stato pagato quanto dovuto il Permesso di Costruire non sarebbe stato rilasciato.*

### 7.3 Conformità edilizia e catastale

**CORPO A**

La planimetria catastale depositata al NCEU il 27.03.2013 risulta conforme ai contenuti delle tavole grafiche allegata al Permesso di costruire 252/2009.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale eccetto per la presenza di accesso ad un ripostiglio sotto-scala non evidenziato in scheda.

### **CORPO B**

La planimetria catastale depositata al NCEU il 27.03.2013 risulta conforme ai contenuti delle tavole grafiche allegata al Permesso di costruire 252/2009.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare NON risulta conforme alla planimetria catastale e ai contenuti del Permesso di Costruire convenzionato in quanto al piano sottotetto è stato realizzato un bagno abusivo.

### **PERCORSO AUTORIZZATIVO E COSTI**

I lavori non sono stati ultimati nel termine stabilito dal Permesso di Costruire Convenzionato pertanto lo stesso è decaduto. Risulta necessario predisporre nuovo Permesso di costruire per le opere di completamento (compreso il tamponamento del sottoscala), verificando che le opere già effettuate risultino conformi ai regolamenti e alle norme vigenti attualmente. Ultime le opere di completamento si deve procedere con la richiesta di agibilità allegando tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti, e i certificati di collaudo dei cementi armati e dichiarando comunque che quanto già effettuato risulti conforme ai regolamenti e alle norme attuali.

Si quantificano i costi tecnici per la predisposizione delle pratiche edilizie, delle dichiarazioni di conformità e della richiesta di agibilità e di quanto altro serve per il completamento delle pratiche amministrative tra un minimo di euro 10.000 ed un massimo di euro 16.000 pertanto si evidenzia il valore medio di circa €13.000,00

Inoltre si apporterà una detrazione del 15% al valore di mercato dell'immobile in quanto, come evidenziato, sarà necessario effettuare le opere di completamento precedentemente individuate e qui di seguito sommariamente riportate:

- verifica degli impianti termico-idrico sanitario ed elettrico già predisposti e completamento degli stessi ( fornitura frutti elettrici e infilaggio cavi) oltre a fornitura di sanitari, rubinetteria, caldaia, macchina aria condizionata e split, termostati e quanto serve a completamento degli impianti
- verifica e manutenzione dei serramenti e delle persiane presenti
- fornitura e posa porta blindata e porte interne
- imbiancatura pareti e plafoni
- Rimozione degli impianti idrico-sanitari, demolizione vasca e tavolati bagno abusivo e successivi ripristini

La scrivente ha sentito il progettista che a suo tempo ha seguito le pratiche amministrative che si è reso disponibile a consegnare all'Esperto, qualora il futuro acquirente ne avesse necessità, copia dei documenti amministrativi e dei certificati di collaudo a Sua disposizione.

## **8. SUPERFICIE COMMERCIALE**

### **8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati secondo il **Sistema Italiano di Misurazione** (Codice delle Valutazioni Immobiliari- Tecnoborsa):

le superfici vengono determinate:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%.
- balconi (con vista) 30%.
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile, 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (tavere, lavanderia/stireria, cantina, 60%.
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%.
- autorimessa/garage, 50%.
- posto auto coperto, 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%.
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

#### Corpo A: Appartamento

| destinazione  | Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> ) | coefficienti | sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|--|--------------|--|
| appartamento  | 39,00  | 1,00         | 39,00                                    |
| <b>TOTALE</b> |  |              | <b>39,00</b>                             |

#### Corpo B: Appartamento

| destinazione     | Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> ) | coefficienti | sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> ) |
|------------------|--|--------------|--|
| Scala accesso PT | 6,00   | 1,00         | 6,00                                     |
| Piano primo      | 42,00  | 1,00         | 42,00                                    |
| Piano sottotetto | 42,00  | 0,50         | 21,00                                    |
| <b>TOTALE</b>    |  |              | <b>69,00</b>                             |

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

**Base di valore:** valore di mercato

**Scelta del metodo:** confronto di mercato

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixité funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (rilievo superfici e caratteristiche in data 19.11.2021

### 9.2 Fonti d'informazione

**OFFERTE DI VENDITA** pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – gennaio 2022

| località          | tipologia                                   | Mq. | Prezzo tot. richiesta | Prezzo unitario decurtato 10% |
|-------------------|---|-----|-----------------------|-------------------------------|
| Via 4 Novembre    | Bilocale piano 1-Fabbricato anni 60         | 50  | 95.000                | 1.710                         |
| Via 4 Novembre    | Monolocale piano 2 - corte                  | 40  | 78.000                | 1.755                         |
| Piazza San Pietro | Bilocale piano 1 – corte – da ristrutturare | 41  | 65.000                | 1.426                         |
| Centro storico    | Monolocale – corte da ristrutturare         | 30  | 65.000                | 1.950                         |

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

"abitazioni civili in stato normale o da ristrutturare da €/mq 1.426 e €/mq 1.950

**PREZZI MEDI dei listini immobiliari** pertinenti lo specifico segmento di mercato:

Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2021 – Comune di Gorgonzola- zona centrale

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: GORGONZOLA

Fascia/zona: Centrale/RESTELLI, RATTI, VERDI, ALZAIA MARTESANA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 2100                  | 2350 | L                | 7,6                            | 8,4 | L                |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 1500                  | 2100 | L                | 5,5                            | 7,4 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo             | 1650                  | 2000 | L                | 5,8                            | 7,4 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 1250                  | 1600 | L                | 4,5                            | 5,7 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 800                   | 1100 | L                | 3,5                            | 5   | L                |

In considerazione dello stato dell'immobile e della sua ubicazione pertanto per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato abitazioni civili in stato normale **compresi tra €/m<sup>2</sup> 1.500 (min) e €/m<sup>2</sup> 2.100 (max).**

*Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:*

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

### 9.3 Valutazione LOTTO

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

#### Corpi A e B

- + porzione di fabbricato indipendente
- no aree esterne private e balconi
- parti comuni in scarso stato manutentivo
- opere di completamento necessarie
- condizioni manutentive scarse del cortile e delle parti comuni con altri edifici in corte

Si deve considerare che le unità immobiliari presentano finiture ed impianti recenti ( pannelli riscaldamento a pavimento, serramenti a taglio termico) che devono essere ancora completati. Una volta completate le opere le unità immobiliari dovrebbero risultare in stato di conservazione

ottimo. Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa **2.000,00 €/mq.**

**Al valore complessivo individuato si procede ad apportare una detrazione del 15 % per le opere di completamento**

**LOTTO: Corpo A+ Corpo B**

| descrizione                                  | Categ. Catast. | sup. comm. | Valore complessivo |
|--|----------------|------------|--------------------|
| Corpo A                                      | A/3            | 39         | €78.000,00         |
| Corpo B                                      | A/3            | 69         | €138.000,00        |
| <b>Detrazione per opere di completamento</b> |                |            | <b>-€32.400,00</b> |
| <b>TOTALE</b>                                |                |            | <b>€183.600,00</b> |

**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

| VALORE DEL LOTTO   |                    |
|--|--------------------|
| <b>VALORE DI MERCATO:</b>  | <b>€183.600,00</b> |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi   | <b>-€9.180,00</b>  |
| Spese tecniche per le pratiche amministrative per il completamento dell'immobile                           | <b>-€13.000,00</b> |
| Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima : non è possibile rilevarle al momento | <b>-€</b>          |
| <b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)</b>                       | <b>€161.000,00</b> |
| <b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato)</b>                     |                    |
| <i>Non ricorre il caso</i>   |                    |

*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 dell'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione.*

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Evidenziate nel capitolo 7 dedicato

La scrivente dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e al debitore a mezzo PEC

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.

Date sopralluoghi: 19.11.2021

Data della valutazione: 04.02.2022

Data della relazione: 11.02.2022

il tecnico incaricato

arch. Francesca Bavestrelli

---

## ALLEGATI

Rilievo fotografico

1. Visura 9-93-705
2. Planimetria 9-93-705
3. Estratto di mappa
4. Planimetria 9-93-706
5. Visura ente urbano
6. Visura 9-93-706
7. Copia atto rep 278813-38643
8. Elenco sintetico formalità
9. Pratiche edilizie
10. Delibera CC 16 17.02.2010
11. Convenzione PdC
12. Stima privacy