

Esecuzione Forzata N. 2120/2013
AGOS DUCATO SPA
contro



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE III – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
INTEGRAZIONE DEL 19/02/2018

AGOS DUCATO SPA
contro



N. Gen. Rep. **2120/2013**

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode Giudiziario: Avv. Mario Santopietro

ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO

Tecnico Incaricato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 11778

C.F. NCLLBT71D69F704J – P.IVA N. 02904080963

con studio in Milano – Via Eustachi 2
e-mail: nicolettielisabetta@gmail.com

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Avv. Mario Santopietro
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti



INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	5
3. STATO DI POSSESSO:.....	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	6
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	12
7. PRATICHE EDILIZIE:	14
Descrizione appartamento di cui al punto A	16
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	21
9 ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA	25



**Bene immobile sito in Melzo (MI)
Via Riccardo Gavazzi 126
Lotto unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Proprietà piena per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Milano (MI), Viale Riccardo Gavazzi, al civico 126

Appartamento n. interno D3, posto al P3 dell'edificio 2 di viale Gavazzi 126 a Melzo, avente accesso dalla prima porta a sinistra uscendo dall'ascensore della scala B, composto di 2 locali con cucina abitabile, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone, con annessi sottotetto al P4 di n 3 vani direttamente collegato con scala interna all'unità residenziale e vano cantina al PS1

L'appartamento al P3 sviluppa una superficie lorda di circa mq **85**; il balcone al P3 di circa mq **13**; il sottotetto al P4 di circa mq **84**; il vano cantina al PS1 di circa mq **5**; i 2 box sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq **41**

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

1

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

2

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

descrizione:

Fg. n. 4; Mapp. n 578; Sub. 32;

Categoria A/2; classe 4; consistenza vani 6,5; Superficie catastale totale: 131 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 131 mq; rendita 973,52; posto al piano 3-4 S1 - interno: D3 - scala: B - edificio: 2

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0743643 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 190143.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2009 protocollo n. MI1046502 in atti dal 13/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 227818.1/2009)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2008 protocollo n. MI1052941 in atti dal 15/12/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 116062.1/2008)
- Variazione del 13/11/2008 protocollo n. MI0920969 in atti dal 13/11/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 76937.1/2008)

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

a.u.i., cortile comune, a.u.i. e corpo scala comune, corpo scala comune e a.u.i. e cortile comune.

Coerenze del sottotetto, da nord in senso orario:

a.u.i., cortile comune, a.u.i. e a.u.i., a.u.i. e cortile comune



A.1 Box singolo Identificato in Catasto come segue:

Box posto al PS1 dell'edificio di viale R. Gavazzi 126 a Melzo
Il Box sviluppa una superficie lorda di circa mq **20**

intestazione:

1

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

2

Proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni con

descrizione:

Fg. n. 4; Mapp. n 578; Sub. 49;

Categoria C/6; classe 6; consistenza 21 mq; superficie catastale 23
mq; rendita 130,15; posto al piano S1

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0743660 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 190160.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2009 protocollo n. MI1046502 in atti dal 13/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 227818.1/2009)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2008 protocollo n. MI1052941 in atti dal 15/12/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 116062.1/2008)
- Variazione del 13/11/2008 protocollo n. MI0920969 in atti dal 13/11/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 76937.1/2008)

Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:

corsello comune, a.u.i., terrapieno, a.u.i. stessa proprietà sub 50

A.2 Box singolo Identificato in Catasto come segue:

Box posto al PS1 dell'edificio di viale R. Gavazzi 126 a Melzo
Il Box sviluppa una superficie lorda di circa mq **20**

intestazione:

1

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

2

Proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni con

descrizione:

Fg. n. 4; Mapp. n 578; Sub. 50;

Categoria C/6; classe 6; consistenza 21 mq; superficie catastale 23
mq; rendita 130,15; posto al piano S1

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0743661 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 190161.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2009 protocollo n. MI1046502 in atti dal 13/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 227818.1/2009)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2008 protocollo n. MI1052941 in atti dal 15/12/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 116062.1/2008)
- Variazione del 13/11/2008 protocollo n. MI0920969 in atti dal 13/11/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 76937.1/2008)

Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:

corsello comune, a.u.i. stessa proprietà sub 49, terrapieno, a.u.i.

NOTA:

I 2 box sono stati di fatto uniti in un'unica unità accessibile da 2 saracinesche

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** periferica a traffico locale ed extraurbano con parcheggi sufficienti.
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale
- Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono); ospedali (buono).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Collegamenti pubblici (Km):** ingresso TEEM tangenziale esterna di Milano A35 (400 m); autobus Z401, Z403, Z404, Z406; stazione ferroviaria di Melzo (600 m)

3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **occupato dal debitore, dalla moglie comproprietaria in regime di comunione dei beni e dalla figlia minorenni.**

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. allegati 3A-3B) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore al pignoramento trascritto il giorno **19/07/2013** è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine** dal **19/06/2000** al **19/07/2013**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**

o

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Avv. Mario Santopietro
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti



- o [REDACTED]
- 3) **Immobile su quale limitare la ricerca:**
 - o indirizzo - Comune di di Melzo, viale Gavazzi 126, Melzo (MI)
 - o identificato al N.C.E.U. al - foglio 4, particella 578, subalterno 32/49/50

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo Anagrafe Tributaria, nel periodo di indagine indicato, non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati a nome dei soggetti segnalati come proprietari dell'immobile pignorato.

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:** nessuna

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta dal notaio Dott.ssa Alba Maria Ferrara ed integrata dall'indagine ipocatastale condotta dalla scrivente

4.2.1 Iscrizioni: nessuna

1. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **21/06/1999** ai nn. **59808/17163** annotata di cancellazione totale

2. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **21/09/2006** ai nn. **143475/35639** derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a firma del Dott. Alfonso Ajello in data 14/09/2006 rep. n. 487565/73087 (notaio in Milano) a favore di

SANPAOLO IMI S.P.A., Sede Torino, Codice fiscale 06210280019
contro

- Relativamente a terreno al N.C.I. foglio 4, mappali 23-24-26-529-530-553-554-555 con fabbricati da demolire al N.C.E.U. foglio 4, mappale 23, subalterni 9-10-12-13 graffiati ai mappali 23/sub 701 e 24/sub 701 e mappali 24/sub 1 e mappale 26

Importo capitale: € 5.500.000,00

Totale: € 11.000.000,00

NOTA

1. **Annotazione** iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **28/01/2009** ai nn. **7888/1847**



Restrizione di beni relativa all'autorimessa al sub 49

2. **Annotazione** iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **28/01/2009** ai nn. **7888/1847**

Restrizione di beni relativa all'autorimessa al sub 50

3. **Annotazione** iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **28/01/2009** ai nn. **7890/1849**

Annotazione di frazionamento della quota n 19 riguardante l'appartamento al sub 32

3. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **12/04/2010** ai nn. **44668/9851** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott. Tommasini Degna Michele in data 08/04/2010 rep. n. 13467/2611 (notaio in Cologno Monzese)

a favore di

INTESA SANPAOLO S.P.A., Sede Milano, Codice fiscale 00799960158

Relativamente all'**unità negoziale n. 1** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

- **Unità immobiliare n 1**
Melzo, viale Gavazzi snc
Foglio **4** Particella **578** Subalterno **49**
- **Unità immobiliare n 2**
Melzo, viale Gavazzi snc
Foglio **4** Particella **578** Subalterno **50**

contro

In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Relativamente all'**unità negoziale n. 1** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

- **Unità immobiliare n 1**
Melzo, viale Gavazzi snc
Foglio **4** Particella **578** Subalterno **49**
- **Unità immobiliare n 2**
Melzo, viale Gavazzi snc
Foglio **4** Particella **578** Subalterno **50**

Importo capitale: € 30.800,00

Totale: € 61.600,00



4.2.2 Pignoramenti:

1. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **19/07/2013** ai nn. **69048/47303**
derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 28/05/2013
rep. n. 10305

a favore di

AGOS DUCATO SPA - Sede MILANO - Codice fiscale 08570720154

- **Relativamente all'unità negoziale n. 1**

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Melzo, viale Gavazzi snc

Foglio **4** Particella **578** Subalterni **32-49-50**

contro

- **Relativamente all'unità negoziale n. 1**

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di COMUNIONE
LEGALE

Melzo, viale Gavazzi snc

Foglio **4** Particella **578** Subalterni **32-49-50**

2. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **23/09/2014** ai nn. **83314/57382**
derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 23/07/2014
rep. n. 12553

a favore di

CONDOMINIO GAVAZZI 118 MELZO - Sede MILANO - Codice fiscale
91568780158

- **Relativamente all'unità negoziale n. 1**

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Melzo, viale Gavazzi snc

Foglio **4** Particella **578** Subalterni **32-49**

contro

- **Relativamente all'unità negoziale n. 1**

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno in regime di
COMUNIONE LEGALE

Melzo, viale Gavazzi snc

Foglio **4** Particella **578** Subalterni **32-49**

3. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **12/01/2016** ai nn. **1547/847**
derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 09/12/2015
rep. n. 49703

a favore di

AGOS DUCATO SPA - Sede MILANO - Codice fiscale 08570720154

- **Relativamente all'unità negoziale n. 1**

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

Custode: Avv. Mario Santopietro

Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti



Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
Melzo, viale Gavazzi snc
Foglio 4 Particella 578 Subalterni 32-49-50

Contro

- **Relativamente all'unità negoziale n. 1**
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di COMUNIONE LEGALE
Melzo, viale Gavazzi snc
Foglio 4 Particella 578 Subalterni 32-49-50

4.2.3 Altre trascrizioni:

Sequestro preventivo:

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data 05/04/2017 ai nn. 39558/25767 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Milano – Sezione G.I.P. - del 29/03/2017 rep. n. 673/15 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE/SEQUESTRO PREVENTIVO

a favore di

ERARIO DELLO STATO - Sede ROMA - Codice fiscale 80193210582

- **Relativamente all'unità negoziale n. 1**
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2
Per la quota di 1/2
Melzo, viale Gavazzi snc
Foglio 4 Particella 578 Subalterni 32-49-50

contro

- **Relativamente all'unità negoziale n. 1**
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2
Melzo, viale Gavazzi snc
Foglio 4 Particella 578 Subalterni 32-49-50

Convenzione edilizia:

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data 03/11/2006 ai nn. 168536/88043 derivante da atto notarile pubblico - **convenzione edilizia** - a firma del Dott. Alfonso Ajello in data 12/1/2006 rep. n. 489371/73642 (notaio in Milano) a favore di

COMUNE DI MELZO- Sede MELZO (MI) - Codice fiscale 00795710151

- **Relativamente all'unità negoziale n. 1**
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
Aree in Melzo
Foglio 4 Particelle 529-530-553-554-555

contro

- **Relativamente all'unità negoziale n. 1**
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
Aree in Melzo
Foglio 4 Particelle 529-530-553-554-555

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Avv. Mario Santopietro
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti



NOTA:

Si rimanda ad un'attenta ed approfondita lettura delle note riportate al **quadro 'D'** dell'appena sopra descritta nota di trascrizione

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia: DIFFORME

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta difforme sotto il profilo urbanistico-edilizio per la realizzazione al Piano Sottotetto di un secondo bagno e di un vano aggiuntivo ricavato in quello posto a sud sovrastate il corpo sala condominiale.

4.3.2 Conformità catastale: DIFFORME

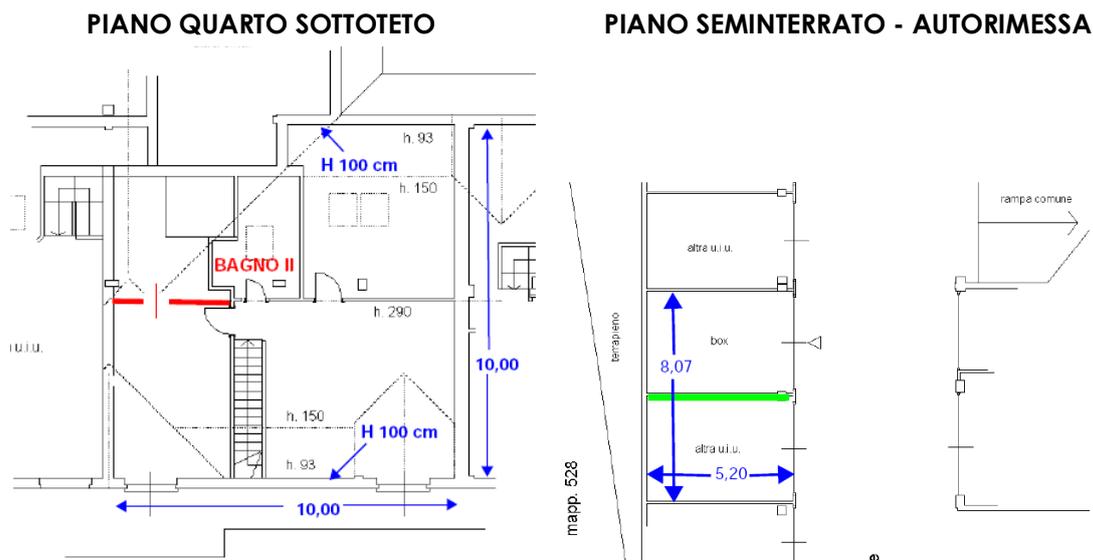
L'unità immobiliare oggetto di stima risulta difforme sotto il profilo catastale per le medesime ragioni esposte al paragrafo 4.3.1 che precede e per la fusione dei 2 boxes a formazione di un unico vano autorimessa dotato di 2 saracinesche di accesso.

Per maggiore chiarezza le difformità rilevate ed evidenziate rispetto al fascicolo edilizio e alle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. sono state in questa sede descritte anche graficamente.

Legenda

Porzioni realizzate in difformità

Porzioni eliminate in difformità

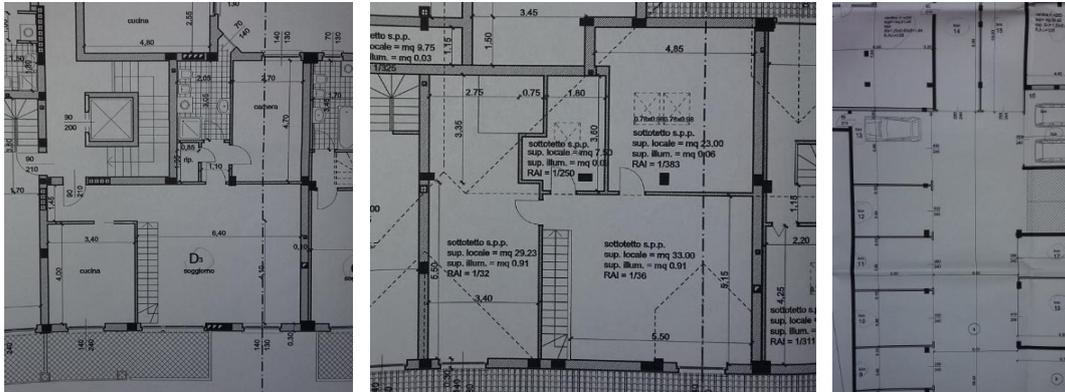


Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Avv. Mario Santopietro
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti



TAVOLE TECNICHE p3- p4 -ps1

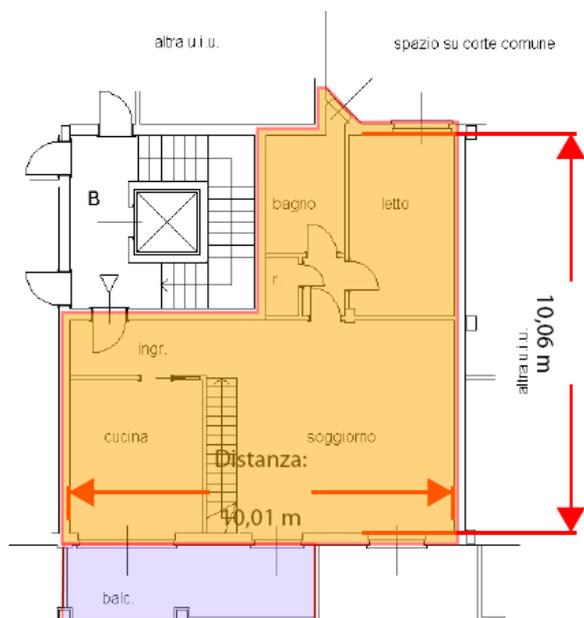
DIA 109/2008 dichiarazione di inizio attività del 09/06/2008



PLANIMETRIE CATASTALI PIANI TERZO E QUARTO

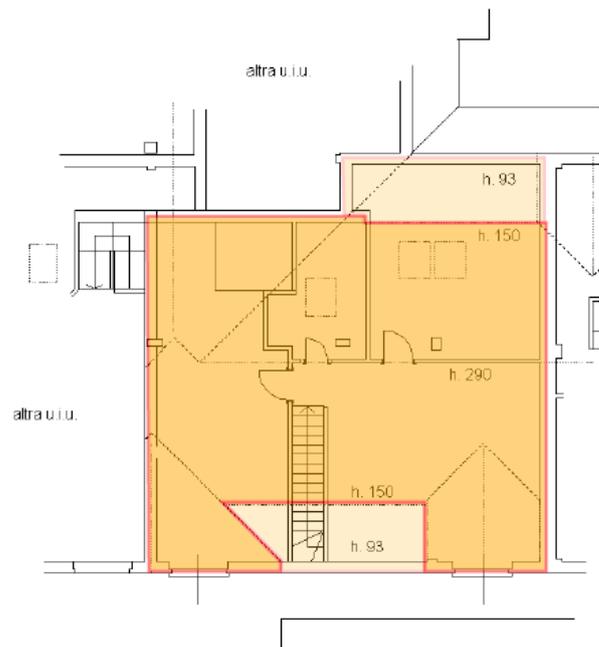
PIANO TERZO

h 2,70



PIANO QUARTO

sottotetto



Per l'eventuale adeguamento documentale sotto i profili **urbanistico-edilizio-catastale** delle modifiche apportate si quantifica cautelativamente un importo complessivo, comprensivo anche di spese tecniche e di sanzione amministrativa, pari ad **€ 8.000,00** salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti. L'importo economico esposto è da ritenersi comprensivo anche degli eventuali adeguamenti formali amministrativi relativi all'intero fabbricato che verranno meglio dettagliati al paragrafo 7 del presente elaborato

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Avv. Mario Santopietro
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La richiesta di informazioni relative alle spese condominiali è stata inoltrata all'amministrazione del condominio al fine di ottenere le indicazioni per il futuro acquirente definite nel quesito posto da giudice:

1. DEBITO COMPLESSIVO RIFERIBILE AGLI ULTIMI 2 ANNI DI GESTIONE DALLA DATA ODIERNA
per gli esercizi 2015/2016 € 6.984,77
2. Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/15
dato non comunicato
3. Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16
dato non comunicato
4. Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia (data odierna):
dato non comunicato
5. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (data odierna):
dato non comunicato
6. Spesa straordinaria manutenzione tetto (eventuali) - **dato non comunicato**
7. Cause in corso (altre morosità eventuali) - **dato non comunicato**
8. Debito maturato sino alla data odierna dagli esecutati [REDACTED]
dato non comunicato
9. Regolamento di condominio – **documento non fornito**
10. indicazione degli impianti centralizzati (riscaldamento, acqua, elettricità ecc.)
dato non comunicato
11. APE se disponibile - **allegato 2**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta dal notaio Dott.ssa Alba Maria Ferrara ed integrata dall'indagine ipocatastale condotta dalla scrivente

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]
con atto di compravendita a firma del Dott. Tommasini Degna Michele in data 29/01/2010 rep. n. 13376/2562 (notaio in Cologno Monzese)
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **04/02/2010** ai nn. **12046/6572**
a favore di

- **Relativamente all'unità negoziale n. 1**

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni
Melzo, viale Gavazzi snc
Foglio **4** Particella **578** Subalterni **32-49-50**

Contro



- **Relativamente all'unità negoziale n. 1**
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
Melzo, viale Gavazzi snc
Foglio **4** Particella **578** Subalterni **32-49-50**

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

con atto di permuta a firma del Dott. Tommasini Degna Michele in data 31/05/2005 rep. n. 9293 (notaio in Cologno Monzese)
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/06/2005** ai nn. **81530/41878**
a favore di

- **Relativamente all'unità negoziale n. 1**
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
Melzo
Foglio **4** Particella **23** Subalterni **9-10-12-13**, particelle graffate **23 sub 701**
e **24 sub 701**, Particella **24** Sub 1, Particella **26**, aree alle particelle **529-530-553-554-555**

contro

- **beni immobili in Melzo**
Foglio **4** Particella **23** Subalterni **9-10-12-13**, particelle graffate **23 sub 701**
e **24 sub 701**, Particella **24** Sub 1, Particella **26**, aree alle particelle **529-530-553-554-555**

NOTA:

annotazione n **67609/13128** - con atto in data 18/05/2006 n rep 11552/1515 a firma del Dott. Tommasini Degna Michele viene cancellata la condizione risolutiva rendendosi definitivamente efficace il contratto di permuta in oggetto

con atto di fusione per incorporazione a firma del Dott. Giovanni Battista Mattarella in data 12/12/2003 rep. n. 5521 (notaio in Trezzo sull'Adda)
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/01/2004** ai nn. **2269/1268**

- **beni immobili in Melzo**
Foglio **4** Particella **23** Subalterni **8-9-10-11-12-13**
Foglio **4** Particella **24** Subalterni **1-2-3-4-5**
Foglio **4** Particella **26**

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Avv. Mario Santopietro
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti



con atto di fusione per incorporazione a firma del Dott. Giovanni Battista Mattarella in data 26/04/1999 rep. n. 37122 (notaio in Trezzo sull'Adda) Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **21/06/1999** ai nn. **59807/41235**

- **beni immobili in Melzo**
 - Foglio **4** Particella **23** Subalterni **8-9-10-11-12-13**
 - Foglio **4** Particella **24** Subalterni **1-2-3-4-5**
 - Foglio **4** Particella **26**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso al P.A. di MELZO

- | | | |
|------------|---|----------------|
| 7.1 | Richiesta di rilascio di permesso di costruire n 11256 | del 26/05/2006 |
| 7.2 | PDC 129/06 rilascio permesso di costruire | del 12/12/2006 |
| 7.3 | DIA 109/2008 dichiarazione di inizio attività | del 09/06/2008 |
| 7.4 | DIA 229/2008 dichiarazione di inizio attività | del 12/11/2008 |
| 7.5 | I Richiesta di certificato di agibilità PG 20604 | del 16/12/2008 |
| | a. Integrazione documentale PG 0003273 A | del 20/02/2009 |
| | b. Integrazione documentale PG 0017752 A | del 11/06/2010 |
| 7.6 | II Richiesta di certificato di agibilità PG 0016809 | del 01/06/2011 |
| | a. Dichiarazione di attestazione di agibilità del tecnico progettista/direttore dei Lavori PG 0020883 A | del 11/07/2012 |
| 7.7 | agibilità intesa attestata ai sensi dell'allora vigente art. 24 del DPR 380/01 con decorrenza dal giorno 01/08/2011 | |

In merito al **rilascio di certificato di agibilità**, a seguito di esplicite richieste depositate dalla scrivente, l'amministrazione comunale si è espressa con le comunicazioni inviate in data **24/05/2017 PG n 16917** e in data **30/01/2018 PG n 3715** in cui si ribadisce **la dichiarata attestazione di agibilità** ma anche **l'impossibilità di rilascio del relativo certificato** a causa di carenze amministrative riscontrate (es. vincolo fondiario – vincolo **non aedificandi**) nell'iter procedurale.

Si riprende di seguito uno stralcio della parte conclusiva delle 2 comunicazioni citate rimandando ad una più approfondita analisi delle stesse proposte agli **allegati 6B** e **6C** del presente elaborato

COMUNICAZIONE INVIATA IN DATA 24/05/2017 PG N 16917

OGGETTO: certificato di agibilità v.le Gavazzi 126 – NCEU fg.4 mapp. 578 sub 32,49,50 – risposta a richiesta del CTU arch. Nicoletti: comunicazione motivi ostativi al rilascio del certificato di agibilità

In merito alla richiesta da parte del CTU arch. Nicoletti nell'ambito dell'esecuzione forzata RG 2120/2013 del Tribunale di Milano, pervenuta allo scrivente servizio con PEC prot. 16014 del 16/05/2017, relativamente al rilascio del certificato di agibilità in oggetto ovvero alla comunicazione dei motivi ostativi al rilascio;

verificato come permangono ad oggi la mancata regolarità formale e l'incompletezza della documentazione a suo tempo depositata, già dettagliate al costruttore con prot. 7667 dell'11/03/2014, come meglio dettagliato nella successiva prot. 10654 del 08/04/2014, a cui si rimanda e già da voi esaminata;

stante quanto sopra non risulta oggi possibile a codesta Amministrazione il regolare rilascio del certificato richiesto.

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Avv. Mario Santopietro
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti



COMUNICAZIONE INVIATA IN DATA 30/01/2018 PG n 3715

Si evidenzia nuovamente come, in ragione del decorso del tempo (prima che in attività di verifica di archivio emergessero le carenze alla base delle ns. comunicazioni prot. 7667 e 10654 anno 2014) e in doverosa ponderazione tra la maturata aspettativa del Privato e la corretta azione amministrativa, a fronte di una avvenuta attestazione del requisito di agibilità per espressa previsione di legge a seguito del decorso dei 60 giorni previsti, non sarebbe amministrativamente corretto il rilascio del certificato di agibilità “oggi per allora”, a perfezionamento di un *iter* procedurale non ancora concluso in ragione delle evidenziate le carenze già dettagliate nelle suddette comunicazioni del 2014.

Riassumendo:

- Per il PDC 129/06, DIA 109/2008, DIA 229/2008 di Viale Gavazzi 126, l'agibilità si intende attestata ai sensi dell'allora vigente art. 24 del DPR 380/01;
- Non è possibile rilasciare oggi il certificato richiesto per le carenze più volte indicate e per quanto sopra nuovamente dettagliato;
- Non si rilevano sufficienti motivazioni a presupposto di una azione di annullamento in autotutela dei titoli edilizi per i quali è stata richiesta l'agibilità;
- In presenza di una agibilità attestata e più volte da noi ribadita si rimanda alle professionalità competenti le valutazioni in merito alla commerciabilità del bene (vedi Studio 4512/2003 del Consiglio Nazionale del Notariato);
- Questo Ente in occasione delle verifiche d'archivio e fin dal 2014 si è attivato, a prescindere dall'attestazione formatasi decorso del tempo e dal non (letteralmente) previsto obbligo di chiusura dei procedimenti di tal natura, ai fini del perfezionamento delle istruttorie di pratiche edilizie i cui effetti erano conclusi e per spostare in archivio centrale le stesse, in mero spirito collaborativo e ai fini della corretta azione amministrativa, anche nei confronti della Cittadinanza al fine di poter eventualmente fornire alla stessa non ulteriori titoli di fatto già formati per silenzio assenso, ma la relativa documentazione fisica (“il pezzo di carta”) utile per una più “serena” vita futura del bene immobile. A tal proposito ci si è a suo tempo attivati, per quanto possibile e nei limiti del potere concesso dalle norme, con il soggetto titolare dei diritti di cui all'art. 24 dell'allora versione del DPR 380/01 (titolare del P.d.C. / DIA di riferimento). A fronte di una inerzia di quest'ultimo rispetto al quale l'azione amministrativa si ferma in ragione dei limiti di applicazione dell'autotutela, della mancanza di interesse pubblico e di una agibilità di fatto presente in quanto attestata, si ritiene di aver adempiuto a quanto previsto e concesso dalla norma vigente e che eventuali ulteriori criticità o problematiche specifiche debbano trovare come controparte proprio il titolare del titolo edilizio a suo tempo sollecitato anche ai fini del perfezionamento degli atti depositati.

Per l'eventuale adeguamento documentale sotto i profili **urbanistico-edilizio-catastale** delle modifiche apportate all'unità immobiliare oggetto di stima si quantifica cautelativamente un importo complessivo, comprensivo anche di spese tecniche e di sanzione amministrativa, pari ad **€ 8.000,00** salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

L'importo economico esposto è da ritenersi comprensivo anche degli eventuali adeguamenti formali relativi all'intero fabbricato che l'amministrazione comunale ha dettagliato nelle comunicazioni di seguito elencate e riproposte agli allegati 6B e 6C

- prot. 7667 del 11/03/2014
- prot 10654 del 08/04/2014
- prot 16917 del 24/05/2017
- prot 3715 del 30/01/2018

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Avv. Mario Santopietro
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti



Descrizione appartamento di cui al punto A

Proprietà piena per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Milano (MI), Viale Riccardo Gavazzi, al civico 126

Appartamento n. interno D3, posto al P3 dell'edificio 2 di viale Gavazzi 126 a Melzo, avente accesso dalla prima porta a sinistra uscendo dall'ascensore della scala B, composto di 2 locali con cucina abitabile, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone, con annessi sottotetto al P4 di n 3 vani direttamente collegato con scala interna all'unità residenziale e vano cantina al PS1

L'appartamento al P3 sviluppa una superficie lorda di circa mq **85**; il balcone al P3 di circa mq **13**; il sottotetto al P4 di circa mq **84**; il vano cantina al PS1 di circa mq **5**; i 2 box sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq **41**

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

1

[REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

2

[REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

descrizione:

Fig. n. 4; Mapp. n 578; Sub. 32;

Categoria A/2; classe 4; consistenza vani 6,5; Superficie catastale totale: 131 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 131 mq; rendita 973,52; posto al piano 3-4 S1 - interno: D3 - scala: B - edificio: 2

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0743643 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 190143.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2009 protocollo n. MI1046502 in atti dal 13/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 227818.1/2009)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2008 protocollo n. MI1052941 in atti dal 15/12/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 116062.1/2008)
- Variazione del 13/11/2008 protocollo n. MI0920969 in atti dal 13/11/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 76937.1/2008)

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

a.u.i., cortile comune, a.u.i. e corpo scala comune, corpo scala comune e a.u.i. e cortile comune.

Coerenze del sottotetto, da nord in senso orario:

a.u.i., cortile comune, a.u.i. e a.u.i., a.u.i. e cortile comune

A.1 Box singolo Identificato in Catasto come segue:

Box posto al PS1 dell'edificio di viale R. Gavazzi 126 a Melzo

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Avv. Mario Santopietro
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti



[REDACTED]

I Box sviluppa una superficie lorda di circa mq **20**

intestazione:

1

[REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

2

[REDACTED] omunione

dei beni con [REDACTED]

descrizione:

Fg. n. 4; Mapp. n 578; Sub. 49;

Categoria C/6; classe 6; consistenza 21 mq; superficie catastale 23 mq; rendita 130,15; posto al piano S1

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0743660 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 190160.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2009 protocollo n. MI1046502 in atti dal 13/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 227818.1/2009)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2008 protocollo n. MI1052941 in atti dal 15/12/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 116062.1/2008)
- Variazione del 13/11/2008 protocollo n. MI0920969 in atti dal 13/11/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 76937.1/2008)

Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:

corsello comune, a.u.i., terrapieno, a.u.i. stessa proprietà sub 50

A.2 Box singolo Identificato in Catasto come segue:

Box posto al PS1 dell'edificio di viale R. Gavazzi 126 a Melzo

I Box sviluppa una superficie lorda di circa mq **20**

intestazione:

1

[REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

2

[REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

descrizione:

Fg. n. 4; Mapp. n 578; Sub. 50;

Categoria C/6; classe 6; consistenza 21 mq; superficie catastale 23 mq; rendita 130,15; posto al piano S1

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0743661 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 190161.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2009 protocollo n. MI1046502 in atti dal 13/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 227818.1/2009)



- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2008 protocollo n. MI1052941 in atti dal 15/12/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 116062.1/2008)
- Variazione del 13/11/2008 protocollo n. MI0920969 in atti dal 13/11/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 76937.1/2008)

Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:

corsello comune, a.u.i. stessa proprietà sub 49, terrapieno, a.u.i.

NOTA:

I 2 box sono stati di fatto uniti in un'unica unità accessibile da 2 saracinesche

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terzo					
Appartamento	85,47	1	85,47	Est-ovest	Buone
balconi	12,67	0,25	3,16	Est-ovest	Buone
Piano quarto					
Sottotetto h < 150 cm	16,21	0,25	4,05	Est-ovest	Buone
Sottotetto h > 150 cm	84,48	0,70	59,13	Est-ovest	
Piano seminterrato					
cantina	5,27	0,25	1,31	Est-ovest	Buone
Box sub 49 + sub 50	40,52	0,50	20,26	Nord-sud	Buone
Totale			173,38		
Totale			173		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): Materiale: Tipologia: cemento armato

Strutture verticali (struttura): Materiale: cemento armato

Travi (struttura): Materiale: cemento armato

Solai (struttura): Tipologia: latero cemento
Condizione: non verificata
NOTA:

Muratura (struttura): Tipologia: tamponamenti esterni non portanti rivestiti in mattone paramano e intonaco
Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1



<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: a falda con copertura ad elementi laterizi Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ante a battente in legno Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ante a battente in legno-doppio vetro Condizioni: buone Protezioni esterne: avvolgibili in alluminio elettrificati Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Materiale: intonaco e pittura Lo stato di conservazione dei plafoni è buono. Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
<i>Pareti (interne):</i>	Materiale: forati + intonaco tinteggiato Lo stato di conservazione delle pareti è buono. Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagni/Materiale: ceramica Ubicazione: cucina/Materiale: ceramica Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagni – soggiorno – cucina /Materiale: ceramica Ubicazione: altri locali e sottotetto /Materiale: parquet Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	Tipologia: portoncino in legno blindato Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	Tipologia: digitale terrestre condominiale Condizione: non verificata Certificazione: non recuperata Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Tipologia: presente, collegato anche i box Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
<i>Gas (impianto):</i>	Alimentazione: gas metano per cucina; Condizioni: funzionante Certificazione: non recuperata Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V Condizioni: funzionante Certificazione: non presente Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Avv. Mario Santopietro
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti



- Telefonico (impianto):* Tipologia: sottotraccia, centralino: presente
Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
- Citofonico (impianto):* Tipologia: presente, video
Condizioni: funzionante
Certificazione: non recuperata
Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
- Idrico (impianto):* Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
Condizioni: funzionante
Certificazione: non recuperata
Bagni completi di 9 apparecchi (3 lavabi, 2 wc, 2 bidet, 2 docce)
Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
- Termico (impianto):* Tipologia: riscaldamento centralizzato con contabilizzazione
autonoma
Condizioni: funzionante
Certificazione: non recuperata
Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
- Scala interna (componente edilizia):* Tipologia: in legno, sole pedate
Rivestimento: -
Condizioni: -
Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
- Certificazione energetica:* Allegato 2 – Classe B
Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
- Ascensore (impianto)* presente
Condizione: buone
Certificazioni: non recuperata
- Condizionamento (componente edilizia):* Presente - tipologia: a split
Condizioni: buone
Certificazione: non recuperata

Accessori: cantina

Caratteristiche descrittive

Pavimenti (componente edilizia): battuto di cemento

Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: porta a battente metallica
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Accessori: A.1 Box singolo
A.2 Box singolo**

Caratteristiche descrittive

Pavimenti (componente edilizia): Battuto di cemento

Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: 2 basculanti in materiale metallico
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si procede con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati per la cui più dettagliata trattazione si rimanda **all'allegato**

4_ SPIEGAZIONE METODO MCA:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Rispetto alla misurazione delle superfici si richiamano brevemente di seguito i principi adottati

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda), cioè l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.

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:

- **computo delle superfici**
 - 100%** delle superfici calpestabili;
 - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35%** dei patii e porticati;
 - 60%** delle verande;
 - 15%** dei giardini di appartamento;



10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne

Per il compunto della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

50%, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;

25% qualora non comunicanti

8.2. Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
 - Bollettino **RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI** sulla piazza di Milano-
Periodo rilevazione dati: I SEMESTRE 2017

Semestre:

Zona:

1° semestre 2017 ▼

Periferia ▼

Comune » **Melzo** » Compravendita » 1° semestre 2017 » Periferia

	Minimo	Massimo
Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B (€/mq)	2.300	2.750
Appartamenti recenti (entro 40 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio (€/mq)	1.800	2.250
Appartamenti vecchi (oltre 40 anni) o da ristrutturare (€/mq)	1.400	1.700
Boxes (€/corpo)	17.000	19.000



- o Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - Anno 2017 - I Semestre

Provincia: MILANO

Comune: MELZO

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	2050	2600
Abitazioni civili	NORMALE	1650	2000
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1650	2200
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	1650
Box	NORMALE	1100	1300

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di costo unitario al mq (SEL) pari a circa

2.400,00 €/mq

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 50%
A	Appartamento con sottotetto e cantina	153 mq	€ 367.200,00	€ 183.600,00
A.1 A.2	Box doppio	a corpo	€ 42.000,00	€ 21.000,00
TOTALE			€ 409.200,00	€ 204.600,00

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Avv. Mario Santopietro
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 20.460,00**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale **€ 8.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese condominiale maturate nel biennio precedente alla stima - 2015/2016 **€ 6.984,77**

Giudizio di comoda divisibilità:

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per le dimensioni dello stesso e la disposizione impiantistica

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

VALORE TOTALE **€ 373.755,23**
VALORE DIRITTO E QUOTA 50% **€ 186.877,61**

Con Osservanza

Milano, 19/02/2018

Il perito
Arch. Elisabetta Nicoletti



Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Avv. Mario Santopietro
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti



9 ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

allegato_1_verbale visita.pdf
allegato_2_atto con APE.pdf
allegato_3A_istanza accesso atti agenzia entrate.pdf
allegato_3B_esito istanza accesso atti agenzia entrate.pdf
allegato_4_spiegazione metodo MCA.pdf
allegato_5_Rilevazione prezzi Bollettini immobiliari_OSMI.pdf
allegato_6A_VERIFICA CONFORM URBAN EDILIZIA.pdf
allegato_6B_comunicazione comune 16917 del 24-05-2017.pdf
allegato_6C_comunicazione comune 3715 del 30-01-2018.pdf
allegato_7_comunicazioni amministratore.pdf
allegato_A1_nota_1547_pignor 2016.pdf
allegato_A2_nota_12046_comprav.pdf
allegato_A3_nota_44668.pdf
allegato_A4_nota_69048_pignor 2013.pdf
allegato_A5_nota_83314_pignor 2014.pdf
allegato_A6_nota_168536_convenzione.pdf
allegato_B1_plan_app.pdf
allegato_B2_plan_49.pdf
allegato_B3_plan_50.pdf
allegato_B4_visura_app.pdf
allegato_B5_visura_box_49.pdf
allegato_B6_visura_box_50.pdf
allegato_B7_planimetria SEL.pdf
allegato_B8_planim box SEL.pdf
allegato_B9_plan_difform.pdf
allegato_B10_box_difform.pdf
allegato_C_rilievo fotografico.pdf
allegato_D_anagrafe.pdf

