

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 3^A CIVILE –ESECUCIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

PRISMA SPV S.R.L.

contro

N. Gen. Rep. 748/2022
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-02-2023 ore 12:30

Giudice: Dott.ssa Trentini Caterina

custode giudiziale: Dott. Margherita Degrassi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**APPARTAMENTO IN MELZO VIA DOSSI 9–piano 4-S1
LOTTO 001**

Tecnico Incaricato: Salati Geom. Sergio

Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Milano al n. 8998
Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, Tribunale di Milano, al n. 9848
C.F. SLTSRG65A27F205C – P.IVA N. 11443450157
Rif. Studio: Milano, Viale Premuda, 23
Telefono 02.89072725 - fax 02.89072726 – Mob. : 338.3801951
e-mail: sergiosalati@libero.it – sergio.salati@geopec.it

Giudice: Dott. TRENTINI CATERINA
Perito: GEOM. SERGIO SALATI



**A- u.i. ad uso appartamento
in Melzo (MI) Via Virginio Dossi 9- piano 4-S1
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. U.I USO APPARTAMENTO AL PIANO 4°

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di u.i. ad uso appartamento (categoria A/3), ubicata in Melzo Via Dossi 9, in zona centrale del Comune di Melzo. L'accesso al fabbricato condominiale avviene dalla Via Virginio Dossi al civico 9 a mezzo cancello pedonale, mentre l'accesso carrabile al cortile comune avviene dalla Via Pasubio.

L'appartamento oggetto di stima è posto al piano quarto con arrivo al piano da vano scala comune non essendo presente l'ascensore nel fabbricato condominiale.

L'appartamento oggetto di stima si compone di una zona ingresso, un soggiorno, un cucinino, una zona disimpegno, due camere da letto ed un bagno. Il soggiorno e la camera matrimoniale danno accesso ad un balcone prospettante sulla Via Dossi, la cameretta da accesso ad un balcone prospettante sul cortile condominiale.

Al piano S1 è presente una cantina di pertinenza

L'u.i. oggetto di stima, comprese le relative pertinenze, sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 89 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con
- proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

descrizione:

- foglio 6, mappale 928, subalterno 13, categoria A/3, classe 3, vani 5, Rendita Euro 355,70 Via Dossi n. 9, piano 4- S1
Dati di superficie: Totale: 91 m2 - Totale escluse aree scoperte b): 87 m2

Coerenze dell'appartamento: (rilevate dall'atto di provenienza) cortile, appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo e vano scala comuni, cortile per i restanti lati

Coerenze della cantina: (rilevate dall'atto di provenienza) terrapieno, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune di accesso, terrapieno;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale con parcheggi discreti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

servizi offerti dalla zona: asilo (buono), scuole primarie secondarie (discreto), farmacie (buono), supermercati (buono), negozi al dettaglio (buono), Polizia locale (buono), servizi comunali (buono), attrezzature per lo sport (discreto) spazi verdi (buono). Il fabbricato è sito nel Comune di Melzo in zona centrale a circa 200 mt dalla fermata autobus E52 e E 53 ed a circa km 1 dalla stazione ferroviaria, nonché a circa km 2,50 dall'uscita dell'uscita autostrada A58 e dalla SP 103 "Nuova Cassanese" che permettono un collegamento con la città di Milano, con le autostrade e tangenziali e con l'aeroporto di "Milano Linate".

Collegamenti pubblici (Km): stazione ferroviaria Melzo a circa km 1 e fermata autobus E52 e E 53 a circa 200 mt.

3. STATO DI POSSESSO

L'u.i. oggetto di stima risultava occupata al momento del sopralluogo dagli esecutati signori unitamente ai propri figli come riferito dagli stessi al custode giudiziale nel corso del sopralluogo. Dalla visura espletata dal sottoscritto perito presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 non si è rilevato alcun contratto di locazione, comodato e/o detenzione registrato in essere a nome degli esecutati e riguardante l'u.i oggetto di stima.



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: **dalla documentazione tecnica fornita dal Comune non si è rilevato alcunchè**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento:

Iscrizione ipoteca volontaria: derivante da concessione di mutuo ipotecario contro i signori _____ ciascuno per la quota di proprietà di 1/2 in regime di comunione legale tra loro, gravante sull'u.i. oggetto di stima, a favore del **BANCA DI ROMA S.p.a.** con atto di mutuo a firma del Dott. Filippo Salvo (Notaio in Buccinasco) in data 14/07/2006 al rep n. 28355/11581, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 18/07/2006 ai nn. 27716
Importo capitale: € 368.200,00
Importo ipoteca: € 184.100,00
Durata 30 anni
Riferita all'u.i. oggetto di esecuzione forzata

Iscrizione ipoteca legale: derivante da atto amministrativo contro il signor _____ per la quota di proprietà di 1/2 in comunione legale dei beni con _____ dell'u.i. oggetto di stima, a favore di **EQUITALIA NORD S.p.a.** con atto amministrativo di EQUITALIA NORD S.p.a. del 29/05/2013 al rep n. 3405/6813, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 13/06/2013 ai nn. 54888/9468
Importo capitale: € 45.324,38
Importo ipoteca: € 90.648,76
Riferita alla quota di 1/2 _____ all'u.i. oggetto di esecuzione forzata

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di pignoramento contro i signori _____ e _____ ciascuno per la quota di proprietà di 1/2, gravante sull'u.i. oggetto di stima, a favore di **PRISMA SPV S.R.L.**, con atto di pignoramento rep n. 1383 del Tribunale di Milano del 30/06/2022, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 20/07/2022 ai nn. 108094/72945
Riferito all'u.i. oggetto di esecuzione forzata.
NOTA PERITO: si evidenzia che in detta nota l'u.i. è indicata al piano 6-S1, mentre in fatto è ubicata al piano 4-S1

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: dall'accesso agli atti esperito presso il Comune di Melzo sono state fornite in visione le pratiche edilizie riguardanti l'edificazione del fabbricato .

In particolare dalle pratiche edilizie prodotte si rileva che sono stati forniti gli atti di fabbrica di edificazione dello stabile ove è sita l'u.i. oggetto di stima i quali attestano che la costruzione dell'edificio è avvenuta in data antecedente al 1 Settembre 1967.

Si evidenzia che lo stato di fatto dell'appartamento rilevato nel corso del sopralluogo non risulta corrispondente a quello rappresentato nei disegni allegati alla pratica edilizia del 1964 in quanto risulta essere stata rimossa e demolita una porzione di muratura e la relativa porta tra il soggiorno ed il corridoio-disimpegno, oggi presente un muretto alto circa mt 1, con conseguente assenza oggi di un disimpegno antibagno previsto dalle normative edilizie ed igienico sanitarie vigenti. Non risulta presente, inoltre, la porta del cucinino. Si evidenzia che per ripristinare il disimpegno antibagno dovrà essere realizzata la muratura sopra il muretto basso e l'installazione della porta tra il soggiorno ed il corridoio, anche per



il ripristino dei rapporti areoilluminanti e per il necessario ripristino dell'antibagno. **Si evidenzia che allo stato la pratica di abitabilità dello stabile risulta essere stata rilasciata dal Comune** dato che si è rilevata nella pratica di atti di fabbrica l'autorizzazione di abitabilità.

Il sottoscritto perito, per quanto sopra esposto, evidenzia che per sanare le difformità riscontrate dovrà essere eseguito il ripristino delle parti murarie e della porta tra il soggiorno ed il corridoio oggi modificate per il ripristino dello stato assentito. Il costo per la realizzazione delle opere di ripristino sopra descritte e quello per la redazione e la presentazione di una pratica edilizia per sanare le difformità rilevate, viene stimato dal sottoscritto perito in un importo pari a circa € 3.700,00, comprese le spese tecniche professionali occorrenti.

4.3.1. Conformità catastale: si è rilevato che la scheda catastale agli atti dell'UTE non risulta corrispondente allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo esperito in quanto risulta essere stata demolita una porzione della muratura del soggiorno a confine con il corridoio con creazione di un muretto basso e rimozione della porta. La porta del cucinino ed il balcone del soggiorno risultano rappresentati in posizione differente rispetto allo stato assentito dal Comune. Per le difformità sopra rilevate, anche a seguito della pratica edilizia da presentarsi al Comune di Melzo, dovrà essere presentata dal futuro acquirente la nuova scheda catastale a mezzo DOCFA da professionista abilitato corrispondente allo stato assentito dal Comune.

Il sottoscritto perito stima per l'espletamento delle pratiche catastali occorrenti per sanare le difformità sopra descritte l'importo di € 1.200,00 oltre oneri fiscali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Su richiesta del sottoscritto perito l'amministratore pro tempore del Condominio, M.G. SAS GESTIONI IMMOBILIARI, inviava comunicazione e-mail producendo dei prospetti di consuntivo e preventivo spese di gestione 2021-2022 e 2022-2023 ed allegando il regolamento condominiale non evidenziando alcunchè circa l'esistenza di particolari vincoli condominiali in riferimento all'u.i. de quo ed all'esistenza di gravami, servitù, etc.. di natura condominiali a carico dell'u.i. oggetto di stima, a spese di manutenzione straordinaria eventualmente deliberate e/o deliberate e a problematiche statiche dell'edificio ed all'eventuale sussistenza del certificato statico, seppur espressamente richieste dal sottoscritto perito.

Dalle tabelle millesimali prodotte dall'Amministratore si rilevano i seguenti millesimi di gestione condominiale riferiti all'u.i. oggetto di stima che sono pari a millesimi: 73,80 spese di proprietà; 73,80 per spese generali; 95,88 per riscaldamento.

Sulla scorta di quanto comunicato dall'amministratore condominiale in riferimento all'u.i. oggetto di stima ed agli eseguiti si desume quanto in appresso :

Spese ordinarie annue di gestione negli ultimi due anni di gestione: **l'amministratore comunicava che: "spese gestione ordinaria degli ultimi due anni riferite all'u.i. oggetto di esecuzione forzata; consuntivo 2021/2022 € 2.717,49; preventivo 2022/2023 Euro 3.168,30."**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **l'amministratore nulla evidenziava in merito .**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **l'amministratore produceva estratto conto riferito all'u.i. ed agli eseguiti evidenziando in merito che: "ad oggi risultano scadute rate pari a 312,76 euro"** Dette spese condominiali insolute sono riferite agli eseguiti ed all'u.i. oggetto di stima.

Spesa straordinaria manutenzione: **l'Amministratore nulla ha evidenziato**

Certificato statico e regolamento condominio: **l'amministratore nulla ha evidenziato in merito alla sussistenza del certificato statico ed ha prodotto copia del regolamento condominiale che si allega alla presente relazione.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

I signor/... proprietari ciascuno della quota di 1/2 in comunione legale tra loro dell'u.i. oggetto di stima, a far data dal 14/07/2006 sino ad oggi in forza di atto di compravendita redatto a ministero del Dott. Filippo Salvo in data 14/07/2006 al rep n. 28354/11580, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di



Esecuzione Forzata N. 748/2022
PRISMA SPV S.R.L. contro

Milano 2 in data 18/07/2006 ai nn. 10946/5563. Con detto atto i sigg. _____ acquistavano ciascuno la quota di 1/2 in comunione legale tra loro dell'u.i. oggetto di stima dal

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

6.2.1 i _____, proprietario dell'u.i. oggetto di stima a far data dal ventennio antecedente il pignoramento sino al 14/07/2006, in forza di titoli antecedenti al ventennio. In particolare con atto di divisione del notaio Dr. Alessandro Giuliani del 15/02/1985 al n. 38795 di rep., trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 1/3/1985 ai nn. 11961/9370, tra i sigg. _____ l'u.i. oggetto di stima (sub. 13) veniva assegnata in proprietà

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sono state prodotte dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Melzo le pratiche edilizie relative agli atti di fabbrica dell'edificio ove è posta l'u.i. oggetto di stima delle quali il sottoscritto perito procede in appresso ad elencare i relativi riferimenti .

7.1 autorizzazione per costruzione edilizi Edilizia 93/1964 rilasciata dal sindaco del Comune di Melzo a _____ quale proprietaria in data 2 Settembre 1964 per la costruzione di "casa popolare" in Melzo Via "Dossi angolo Via Pasubio" con specificato nel nulla osta "per l'esecuzione dei lavori di cui si tratta sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia, in conformità al progetto presentato sotto l'osservanza delle seguenti prescrizioni. La presente autorizzazione di rilascia vista l'impegnativa della Proprietà riguardante la lottizzazione della zona." Si rilevava la richiesta di autorizzazione prot. 8231 del 31/8/1964 presentata per la "costruzione casa a civile abitazione" in Melzo "V. Dossi angolo Via Pasubio". Nella descrizione si rilevano per il fabbricato di 4 piani con l'indicazione di n. 10 appartamenti da 3 locali e n. 5 da 2 locali. Risultano allegati alla pratica edilizia gli elaborati di progetto raffiguranti gli interventi di progetto relativi all'edificazione del fabbricato ed i cementi armati con relativa relazione e verbale di collaudo.

7.2 abitabilità agli atti del comune di Melzo dalle pratiche edilizie prodotte si è rilevata l'autorizzazione di abitabilità di casa n. 93/1964 relativa al fabbricato ove è posta l'u.i. oggetto di stima rilasciata dal sindaco del Comune di Melzo a _____ in data 21 Novembre 1966 per la "casa di nuova costruzione non di lusso" in Melzo Via "Dossi ang. Via Pasubio" con specificato "in seguito al risultato dell'ispezione tecnica sanitaria a casa ultimata in data 30.8.1966". Veniva concessa con detto documento l'autorizzazione "che la medesima casa sia adibita all'uso di civile abitazione". Nella descrizione venivano indicati i locali ai vari piani che compongono il fabbricato ed in particolare per il piano 4° ove è posta l'u.i. oggetto di stima si rileva: "8 vani abitabili + 3 cucinini + 3 W.C. con bagno". Nel complesso vengono indicati per lo stabile: "totale n. 40 vani abitabili; n. 15 cucinini + 15 W.C. con bagno"

8 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: Il P.G.T. del Comune di Melzo attualmente vigente che ha assunto efficacia a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. n.30 del 29.07.2009 della delibera di c.c. n.32 del 22.04.2009 di approvazione del P.G.T. e successive varianti. Destinazione urbanistica PGT: "art. 30 tessuto aperto a medio alta densità".

Dalle NTA allegate al PDR si rilevano le seguenti prescrizioni per la zona:

"art. 30 tessuto aperto a medio alta densità"

"CARATTERI Tessuto a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da edifici in linea o a torre prevalentemente arretrati rispetto al filo stradale, con altezze mediamente superiori ai 4 piani fuori terra, con una discreta dotazione di verde privato.

NORMATIVA FUNZIONALE Sono ammessi i seguenti usi.

U1 Funzione abitativa Comprende tutti gli usi residenziali, compresi quelli temporanei e specializzati. U2 Funzioni terziarie e commerciali diffuse di piccola e media dimensione U2.1) Esercizi commerciali di vicinato U2.2) Medie superfici commerciali (solo se esistenti) U2.3) Pubblici esercizi con SIp fino a 300 mq U2.4) Direzionale professionale (studi professionali, ambulatori medici e simili), attività di servizio di piccola dimensione (attività ricreative, culturali, congressuali e sociali), in unità immobiliari aventi SIp non eccedente 300 mq U2.5) Direzionale di media dimensione: attività di produzione di servizi (quali i servizi bancario; centri di analisi medica, centri di calcolo), in unità immobiliari aventi SIp non eccedente i 300 mq U2.6) Artigianato di servizio alla casa U2.7) Artigianato di servizio

Giudice: Dott. TRENTINI CATERINA
Perito: GEOM. SERGIO SALATI



a biciclette, moto, auto e altri mezzi meccanici, di SIp non eccedente i 300 mq U2.9) Produttivo - laboratoriale compatibile con la qualità urbana U2.10) Piccoli magazzini connessi agli usi della presente funzione U5 Funzioni di servizio, pubbliche e private La loro articolazione e specificazione è disciplinata all'interno del Piano dei Servizi U7 Funzioni turistico - ricettive

Sono esclusi i seguenti usi. U2 Funzioni terziarie e commerciali diffuse di piccola e media dimensione U2.8) Stazioni di servizio, autolavaggi e distributori carburante U3 Funzioni terziarie e commerciali di grande dimensione U4 Funzioni produttive di tipo manifatturiero ed assimilate U6 Funzioni agricole

INDICI URBANISTICO - ECOLOGICI E PARAMETRI EDILIZI - If = 0,70 mq/mq; in alternativa, incremento una tantum del 20% della SIp esistente. Nel caso di demolizione e ricostruzione = If = 0,70 mq/mq, ovvero pari alla SIp esistente se superiore a If = 0,70 mq/mq - Ifc = 0,80 mq/mq - Ip = 30 % - A = 2 alberi/100 mq - Ar = 2 arbusti/100 mq - H = 22 m - N = 6 - Dp = altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10 mt - Ds = mt. 7,50 per strade di larghezza da 7,50 a 15,00 mt; mt 10,00 per strade di larghezza superiore a 15,00 mt - Dc = 1/2H, con un minimo di mt. 5 - Rc = 50%"

In merito alla conformità urbanistica dell'immobile il sottoscritto perito evidenzia che l'edificazione del fabbricato nel quale è ubicata l'u.i. è avvenuta prima dell'entrata in vigore del presente PGT con sfruttamento delle volumetrie disponibili all'epoca (1964), per quanto oggi accertabili. Si evidenzia che l'immobile ricade in zona "Art. 30 tessuto aperto a medio alta densità " per il quale la destinazione residenziale dell'u.i. risulta compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti. E' da evidenziarsi il probabile sfruttamento delle volumetrie ad oggi ricavabili per lo stabile e che il fabbricato è posizionato in zona ove è ammessa la destinazione residenziale come destinazione urbanistica principale.

Descrizione appartamento punto A lotto 001

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di u.i. ad uso appartamento (categoria A/3), ubicata in Melzo Via Virginio Dossi 9, in zona centrale del Comune di Melzo. L'accesso al complesso condominiale avviene dalla Via Dossi al civico 9 a mezzo cancello pedonale e da Via Pasubio a mezzo cancello carrabile che da accesso al cortile comune. La zona è ben servita da mezzi pubblici ed infrastrutture. A circa Km 2,5 dal fabbricato è posta l'uscita della A58 e della SP 103 Nuova Cassanese che permettono il collegamento auto con la Città di Milano.

Il complesso condominiale ove è posta l'u.i. è in un unico corpo di fabbrica e si innalza per 5 piani fuori terra. Il fabbricato condominiale è dotato di cortile antistante e retrostante in parte a verde. La proprietà è recintata da inferriate in ferro verniciato su muretto in c.a.

La copertura dell'edificio è a falde con manto di copertura in elementi in tegole. Le facciate dell'edificio sono intonacate a civile ed in alcune zone si rilevano degli ammaloramenti dell'intonaco ai sottobalconi, al sottogronda ed a parti di facciata. Il portone d'ingresso alla scala è in alluminio e vetri. L'androne d'ingresso condominiale è con pavimento alla palladiana e gradini rivestiti in pietra naturale. Al piano sottotetto è presente un solaio condominiale sovrastante le u.i. oggi utilizzato come stenditoio e passaggio impianti con finiture a rustico e differenti altezze a seconda dell'andamento di falda. Il solaio comune è accessibile da vano scala condominiale a mezzo porta in legno.

Al fabbricato si accede a mezzo androne con scala interna (5 gradini) che conduce al pianerottolo comune del piano rialzato. Non è presente l'ascensore per l'accesso ai piani.

L'appartamento oggetto di stima è posta al piano quarto e si compone di una zona ingresso, un soggiorno, un cucinino, una zona disimpegno, due camere da letto ed un bagno. Il soggiorno e la camera matrimoniale danno accesso ad un balcone prospettante sulla Via Dossi, la cameretta da accesso ad un balcone prospettante sul cortile condominiale.

Al piano S1 è presente una cantina di pertinenza.

In alcuni punti ad angolo plafone parete nelle camere sono presenti dei limitati segni di ammaloramento dell'intonaco per possibili infiltrazioni dalla copertura che non è stato possibile verificare se oggi attive e la presenza di fenomeno di muffa, di limitata e circoscritta entità, presumibilmente riferibili a fenomeni di condensa. Il pavimento dei locali dell'appartamento è in piastrelle di ceramica. Il pavimento del bagno è in piastrelle monocottura che appaiono le originarie con la presenza di uno scarico a pavimento. Le pareti sono intonacate a civile ad eccezione di quelle del cucinino e del bagno ove risultano rivestite in piastrelle monocottura. I balconi hanno i pavimenti in piastrelline in gres rosso da esterno ed i parapetti in ferro verniciato su muratura nel prospetto di facciata.



Nel soggiorno nella parete a confine con il disimpegno è stata rimossa la porta e demolita una porzione di parete che oggi si presenta con un muretto alto circa cm 105. I serramenti sono in legno e appaiono gli originari in pessimo stato manutentivo. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato con al centro un vetro traslucido.

Il bagno è dotato dei seguenti apparecchi idrosanitari: un WC, un lavabo, un bidet e una vasca da bagno. L'impianto di riscaldamento è condominiale centralizzato con diffusione di calore a mezzo radiatori posizionati a parete nei vari locali. A parete in cucina è presente uno scaldabagno a gas per la produzione di acqua calda idrosanitaria. In cucina è presente la vecchia tubazione gas a vista con valvola di apertura. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. Si evidenzia che gli eseguiti nel corso del sopralluogo hanno evidenziato di non essere in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti installati nell'u.i. che appaiono a vista essere gli originari e comunque in gran parte non appaiono essere a norma con le vigenti leggi. Dalla visura effettuata presso il CENED in merito al sub. 13 non si è rilevato alcun APE riferito all'u.i. oggetto di stima

Nel complesso l'u.i. si presenta in scarso stato di manutenzione e conservazione necessitando di intervento di rinnovamento delle finiture e rifacimento degli impianti.

L'u.i. oggetto di stima, comprese le relative pertinenze, sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 89 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni c
- proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni cor

descrizione:

- foglio 6, mappale 928, subalterno 13, categoria A/3, classe 3, vani 5, Rendita Euro 355,70 Via Dossi n. 9, piano 4- S1
Dati di superficie: Totale: 91 m2 - Totale escluse aree scoperte b): 87 m2

Coerenze dell'appartamento: (rilevate dall'atto di provenienza) cortile, appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo e vano scala comuni, cortile per i restanti lati

Coerenze della cantina: (rilevate dall'atto di provenienza) terrapieno, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune di accesso, terrapieno;

L'edificio condominiale è stato costruito tra gli anni 1964 e 1966.

L'appartamento ha un'altezza interna di circa mt 2,90, mentre la cantina di mt 2,20.

Ai fini della determinazione del valore di stima dell'u.i. si procede in appresso a determinare le superfici commerciali dell'appartamento, calcolando le superfici lorde (al 50% per le murature a confine) con utilizzo di indici correttivi a seconda della destinazione d'uso degli spazi.

| Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|-------------------------|--------------|--------|-------------------|-------------------|-------------|
| Abitazione piano quarto | 83,88 | 1,00 | 83,88 | Nord, sud e ovest | scarso |
| balconi piano quarto | 10,80 | 0,33 | 3,56 | est, ovest | scarso |
| cantina piano S1 | 6,45 | 0,20 | 1,29 | | sufficiente |
| Totale | | | 88,73 | | |
| | | | Arr. 89,00 | | |
| Totale | | | 89,00 | | |

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: cemento armato e/o doppio uni
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): tipologia: c.a. - laterocemento
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura): tipologia: portante con intonaco a civile
Condizioni: scarse.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico



Esecuzione Forzata N. 748/2022
PRISMA SPV S.R.L. contr.

- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falde con manto di copertura in tegole.
E' presente un sottotetto a rustico presumibilmente comune senza divisori utilizzato dai vari condomini come stenditoio e per il passaggio di impianti condominiali
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno con vetro inserito al centro
Condizioni : scarse
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno con vetro singolo
Condizioni: scarse
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: stabilitura e mani di pittura. Nelle camere si sono rilevate tracce di ammaloramento dell'intonaco per infiltrazioni che non è dato sapere se attive. Si rileva in corrispondenza angolo tra parete e plafone cameretta una limitata traccia di muffa presumibilmente per umidità di condensa
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Pareti (interne):* materiale: forati +intonaco a civile + tinteggiatura
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizioni: discrete
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione cucinino e bagno: piastrelle
materiale: ceramica
- Pavimenti :* ubicazione: in tutti locali piastrelle in ceramica, salvo il bagno ove sono presenti piastrelle monocottura.
(componente edilizia): Balconi : pavimento in piastrelline in gres rosso da esterno
- Gas (impianto):* alimentazione: gas per cucina e per scaldabagno murale
posizionato a parete nel cucinino
condizioni: funzionante
certificazioni: non conosciuta
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V con antenna TV, citofono
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciuta
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari;
Condizioni : funzionante
Certificazioni: non conosciuta
Bagno completo di apparecchi idrosanitari
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: condominiale centralizzato con diffusione di calore a mezzo radiatori posizionati a parete.
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciuta
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Certificazione energetica:* Dalla visura effettuata presso il CENED in riferimento al sub. 13 non si è rilevato alcun APE riferito all'u.i. oggetto di stima
- Cantina piano S1:* Cantina accessibile da corridoio comune al piano S1 con porta in legno, pavimento in cls e pareti con intonaco a rustico



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criteri di stima

Il sottoscritto perito, preso atto dello stato e condizioni dell'u.i. oggetto di esecuzione forzata, della sua ubicazione, della sua natura e caratteristiche, dell'anno di costruzione del fabbricato, della qualità delle finiture interne ed esterne, dell'assenza dell'ascensore e dell'ubicazione all'ultimo piano, dello stato degli impianti tecnologici installati e della tipologia economica del fabbricato, ha effettuato delle ricerche di mercato in zona, raccogliendo gli elementi ritenuti utili per poter procedere alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima. In sede di elaborazione dei dati e degli elementi raccolti, operate le opportune comparazioni sia presso operatori del settore e sia su listini specializzati, quali le quotazioni immobili OMI dell'Agenzia del Territorio, ove si sono rilevati in zona dei prezzi unitari oscillanti tra € 1.100 ed € 1.550 al mq per abitazioni di tipo economico in stato normale ed il listino imm.re Tema CCIAA Milano, ove si sono rilevati in zona dei prezzi unitari oscillanti dei prezzi oscillanti tra € 1.450 ed € 1.700 al mq per appartamenti vecchi o da ristrutturare da valutarsi a seconda dell'ubicazione, della vetustà, delle caratteristiche costruttive e del loro stato e condizioni. Il sottoscritto perito nella formulazione della propria stima ha così tenuto conto di quanto sopra indicato e della destinazione d'uso dell'u.i., dell'ubicazione dell'abitazione al piano 4 senza ascensore, nonché delle odierne difficoltà nel mercato delle compravendite immobiliari a causa della crisi economica in atto a livello mondiale anche a seguito della guerra e della pandemia che influiscono negativamente anche sulla stima del valore dell'u.i..

Il sottoscritto perito per quanto sopra esposto determina conseguentemente il valore unitario di mercato **dell'u.i in € 1.300,00/mq**

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Tecnico del Comune di Melzo (Mi)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare di Milano e Melzo
- Listini tecnici e riviste specializzate di rilevazione prezzi immobiliari:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2022 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° sem. 2022

8.3. Valutazioni corpi

| ID | Immobile | Superficie commerciale | Valore unitario | Valore diritto e quota |
|----|--------------|------------------------|-----------------|------------------------|
| A | appartamento | 89,00 | € 1.300,00 | € 115.700,00 |
| | | | | € 115.700,00 |

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | - € 5.785,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: | - € 4.900,00 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali gestione nel biennio anteriore alla vendita | - € 5.885,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente: | Nessuno |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | Nessuna |

Giudizio di comoda divisibilità: l'u.i per la sua conformazione, natura e dislocazione impianti non risulta comodamente divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto A libero

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

€. 99.130,00



8.6. Prezzo base d'asta del lotto A come occupato

Valore dell'immobile da considerarsi eventualmente come occupato con titolo. Il sottoscritto perito ritiene doversi segnalare che nel caso è da doversi considerare una svalutazione ritenuta congruo nella misura del 20% del valore di mercato sopra determinato (valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova l'immobile)

€. 75.990,00

Bollate, 24 Gennaio 2023

Il perito
Geom. Sergio Salati

