

TRIBUNALE DI MILANO
SEZ. ESECUZIONI IMM.RI

CONDOMINIO VIA CAVOUR 62 NOVATE MILANESE



R.G.E. 17/2019

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Simonetta Scirpo
Custode Giudiziario: Avv. Pancrazio Timpano

ELABORATO PERITALE

Esperto incaricato: arch. Vincenzo Roberto Aprile
Ordine architetti Milano n. 7488- Consulenti Tribunale Milano n. 10963
Studio via Pisacane 36- Milano - Tel. 02 2892586 - 3382933496
E mail: roberto.aprile@libero.it

GIURAMENTO

In data 17/12/2019 l'ill.mo G.E. ha nominato lo scrivente, quale esperto nella procedura esecutiva in epigrafe. In data 14/01/2020 l'esperto, ha prestato giuramento ed accettazione dell'incarico, con invio telematico alla Cancelleria. Alla presente relazione viene allegata il quesito assegnato dal G.E., unitamente alla nomina del custode (ved. all. n. 1).

Si fa presente che il quesito formulato dal G.E. rientra nella tipologia in uso precedentemente all'adozione del nuovo quesito e nuovo modello di relazione di stima. Pertanto ai fini della corrispondenza tra le varie parti del quesito assegnato e la relazione di stima, lo scrivente necessariamente si atterrà al modello di relazione di stima corrispondente.

Bene immobile sito in via Cavour 62 Novate Milanese (MI)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DEL BENEFICIARIO

Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in capo [redacted]
 rimanente quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà [redacted]
 sito nel comune di Novate Milanese (MI) in via Cavour 62 ,piano primo e piano secondo sottotetto (secondo e terzo fuori terra).

L'immobile è così composto: al piano primo (secondo fuori terra) da zona ingresso/disimpegno, soggiorno, camera letto doppia, camera letto singola, cucina abitabile, bagno finestrato, n.1 balcone; al piano secondo sottotetto (terzo fuori terra) da ampio locale sgombero/ripostiglio; i due piani sono collegati tra loro da scala interna in legno/acciaio; l'immobile è privo della pertinenza vano cantina.

L'accesso è avvenuto unitamente al Custode giudiziario, Avv. Timpano, alla presenza di uno dei due esecutati.

La superficie dell'immobile presa in esame è la superficie commerciale, che risulta essere di **mq 87,50 circa**, compreso l'area su cui insistono i muri al 100% se di proprietà ed al 50% comuni con altra proprietà. La complessiva superficie commerciale viene calcolata mediante la superficie ponderata e cioè: l'area coperta dell'immobile al 100% della sua superficie reale, l'area del balcone al 30% della sua superficie reale, l'area del locale sottotetto adibito a locale sgombero/ripostiglio, locale S.P.P. (Senza Permanenza di Persone), al 25% della sua superficie reale;

La superficie della quota di comproprietà degli spazi comuni condominiali viene stimata al 2% della superficie ponderata dell'immobile.

Intestazione e identificazione del bene esecutato come risulta dall'Agenzia del Territorio (Catasto), Ufficio provinciale di Milano, comune di Novate Milanese:

Intestazione Catastale Attuale:

[redacted]
storica per immobile, allegata alla presente, con relativa planimetria ed estratto mappa, il tutto reperito dall'esperto (ved. all. 2).

Identificazione catastale dell'immobile come risulta presso il Catasto del comune di Novate Milanese:

Fg. 18, Mapp. 123, Sub 705; Cat A/3; classe 5, consistenza vani 5,5; piano 1° e 2°, Superf. Catastale mq 86, Rendita € 468,68; via Cavour 62 Novate Milanese;

Coerenze del bene al piano primo:

Da Nord in senso orario: Nord parti comuni (ballatoio comune per accesso vano scala), a Est parti comuni (cortile comune), a Sud Mapp. 148, a Ovest parti comuni (scala condominiale) e unità immobiliare di altra proprietà;

Coerenze del bene al piano secondo sottotetto: Da Nord in senso orario: unità immobiliare di altra proprietà, a Est parti comuni (cortile comune), a Sud Mapp. 148, a Ovest unità immobiliare di altra proprietà;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA DELLO STABILE E DELLA ZONA OVE E' UBICATO IL BENE:

Il bene esecutato è porzione di uno stabile che fa parte di un complesso edilizio composto da n. 2 corpi di fabbrica, che sorgono in parallelo tra loro, destinati a residenza e n. 2 corpi di fabbrica destinati a box privati, oltre a cortile comune. Il complesso edilizio sorge a ridosso della via Cavour, che mette in comunicazione diretta questa zona del paese di Novate Milanese con la periferia Nord di Milano (zona quartiere Comasina). Via Cavour è sita in zona periferica Est del paese di Novate Milanese.

Il complesso edilizio è stato edificato in forza di Pratica Edilizia n. 38 del 1959 e relativo "Nulla Osta" per opere edilizie rilasciato dal comune di Novate Milanese, come meglio specificato al cap. 5 conformità edilizia e catastale. La tipologia edilizia del complesso è quella a "Stecche parallele", che si sviluppano prevalentemente in senso orizzontale, per residenza economica (A/3). I due edifici sono separati da cortile asfaltato destinato anche a zona di manovra per l'accesso ai Box privati, realizzati in due corpi edilizi bassi che corrono lungo il cortile comune e che sorgono in posizione ortogonale rispetto ai due edifici destinati alla residenza. L'immobile pignorato **NON** è dotato di Box per ricovero di autovettura. Il primo corpo di fabbrica residenziale è sito a ridosso della via Cavour; il secondo corpo di fabbrica, ove è compreso il bene esecutato (scala "A"), è in arretrato rispetto a via Cavour.

Alla scala "A" si accede dal cortile comune e successivo ballatoio che permette di raggiungere i vari corpi scala presenti in questo edificio; la scala "A" è la prima a sinistra lungo il ballatoio.

L'edificio ove è compreso il bene pignorato è a 2 piani (3 piani fuori terra: piano rialzato, piano primo e piano secondo sottotetto).

Caratteristiche zona:

La zona è dotata di urbanizzazione **primaria** (strade, passaggi pedonali, area libera di sosta veicoli, rete servizi canalizzati: fognatura, acquedotto, illuminazione, elettricità, gas etc); e **secondaria**, (allacciamenti ai servizi urbani, trasporti pubblici di superficie per collegamento con Milano capolinea "Comasina" della Metropolitana 3 linea "Gialla", scuola primaria e secondaria, edifici di cultura religiosa etc). Il paese di Novate Milanese è servito dalla rete ferroviaria TreNord;

E' alquanto carente la presenza nelle immediate vicinanze, di punti commerciali per vendita al dettaglio, che invece sono presenti nella porzione centrale/semicentrale del paese; a una certa distanza, da dove sorge il complesso edilizio, sono presenti i centri commerciali della grande distribuzione. Nella zona vi è presenza anche di attività produttive oltre che residenziali.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, ma con presenza di produttivo e anche artigianale;

3. STATO DI POSSESSO/GODIMENTO DEL BENE

All'atto dell'accesso il bene era occupato dagli esecutati con i propri figli (minorenni). Gli esecutati risultano residenti presso l'immobile in oggetto, come da "Certificato Contestuale di Residenza e Stato di Famiglia" fornito dall'esecutata (ved. all. n. 3).

L'esperto ha inoltrato richiesta all'AG. Entrate di Milano 4 per la verifica dell'esistenza o meno di contratti di locazione registrati. L'Agenzia dell'Entrate ha inviato all'esperto una dichiarazione ove risulta che **NON** vi sono in essere contratti di locazione registrati aventi come dante causa gli esecutati (ved. all. n. 4).

Congruità del Canone di Locazione: Non essendoci in essere alcun contratto locativo, lo scrivente **NON** può esprimersi in merito alla congruità.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente sulla base di quanto riportato nella certificazione notarile in atti e a seguito di nuova ispezione delle formalità, svolta dallo scrivente per soggetti e per immobile che si allega al paragrafo 4.2

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna;

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimenti urbanistici: **Nessuno**;

4.1.4 Atti ablativi: **Nessuno**,

4.1.5 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura sulla base di quanto riportato nella certificazione notarile in atti e a seguito di nuova ispezione ipotecaria svolta dallo scrivente per soggetti e per immobile (ved. all. n. 5):

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca iscritta in data 31/07/2007 ai nn. 124238/34094 presso l'Agenzia del Territorio Servizio di

identificato catastalmente; con successiva rettifica iscritta alla medesima Conservatoria in data 02/08/2007 ai nn. 126468/34760 per postposizione del grado da primo a secondo grado, in quanto postposto all'ipoteca a favore della Banca di Roma spa e descritta al punto seguente;

- Ipoteca iscritta in data 31/07/2007 ai nn. 124239/34095 presso l'Agenzia del Territorio Servizio

e sull'immobile in precedenza identificato catastalmente; e successiva rettifica iscritta presso la medesima Conservatoria in data 02/08/2007 ai nn. 126467/34759 per anticipazione del grado da secondo a primo grado in quanto preposta all'ipoteca descritta al punto precedente;

- Ipoteca iscritta in data 05/10/2016 ai nn. 111267/20823 presso l'Agenzia del Territorio Servizio di

- Ipoteca iscritta in data 11/09/2017 ai nn. 108499/20142 presso l'Agenzia del Territorio Servizio di

4.2.2. Trascrizioni:

- Pignoramento trascritto il 18/01/2019 ai nn. 5910/3914 presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, a favore Condominio Via Cavour 62 in Novate Milanese . C.F.:

dell'immobile in precedenza identificato catastalmente.

Dall'ispezione ipotecaria svolta dal perito **NON** risultano iscritte o trascritte ulteriori formalità successive alla trascrizione del pignoramento di cui sopra.

5. CONFORMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E CATASTALE

Il complesso edilizio, ove è compreso il bene eseguito, è stato edificato **ante 01/09/1967**, in forza di pratica edilizia n. 38/1959, "Nulla Osta" rilasciato dal comune in data 10/04/1959 e successivo "Nulla Osta" per occupazione ed abitazione rilasciato in data 22/12/1962 (ved. all. n. 6);

Successivamente l'immobile pignorato è stato oggetto di pratica edilizia per modifiche interne dell'11/03/2002 n. Prot. 6684 (ved. all. n. 7);

Lo scrivente ha fatto richiesta di accesso atti edilizi e li ha potuti visionare.

Sulla base di quanto messo in visione dal comune si sono accertate le seguenti difformità:

E' presente una scala fissa autoportante in acciaio con pedate in legno invece che una scala del tipo retrattile (come rappresentato nei disegni depositati e nella descrizione lavori). Scala interna utilizzata per collegamento diretto tra la parte abitativa e il piano sottotetto ripostiglio/locale sgombero. Originariamente al locale sottotetto ripostiglio/sgombero si accedeva esclusivamente dalla scala comune condominiale, che sbarca ancora oggi sul pianerottolo del piano sottotetto, dove si affacciano le porte in legno (ancora presenti), mediante cui si accedeva ai vari locali sottotetto delle unità immobiliari sottostanti.

E' stata realizzata una parete in diffusori (vetro - cemento) al piano sottotetto che NON trova riscontro nei disegni di progetto depositati con la pratica edilizia del 2002;

Si è accertata la presenza al piano sottotetto una finestra in falda del tipo "Velux", una presa luce naturale in falda (pozzo luce) + finestrella con apertura a "vasistas", lato dx della scala interna di collegamento. Anche queste opere NON trovano riscontro nei disegni di progetto depositati con la pratica edilizia del 2002.

L'esperto ha avuto un incontro con i tecnici del comune, settore edilizia privata, che hanno indicato la modalità per sanare le difformità sopra elencate.

L'eventuale aggiudicatario potrebbe sanare le difformità mediante pratica in sanatoria appropriata, per cui è stato indicato dai tecnici comunali l'approntamento di un "Permesso di costruire in Sanatoria" con accertamento conformità art. 36 D.P.R. 380/2001. La sanzione da versare, sempre come indicato all'esperto, è il doppio del contributo di costruzione, il cui **minimo** è pari a € 1.000,00, (oltre i diritti di segreteria + oneri di istruttoria attualmente pari a € 132,00) sulla base del combinato disposto art. 6 e art. 36 del sopra citato D.P.R.. Inoltre la pratica dovrà essere corredata di verifica di quanto previsto dalla L. 10/ 91 e succ. per modifiche delle caratteristiche energetiche dell'immobile (unione diretta tra piano abitativo e piano sottotetto ripostiglio/sgombero). Infine è stato pure indicato allo scrivente, sempre da parte del comune, il deposito del "progetto sismico per intervento strutturale a carattere locale" (scala interna di collegamento diretto tra i due piani, di tipologia differente da quella dichiarata nella pratica edilizia del 2002). Nella pratica di "Permesso di costruire in Sanatoria" potranno rientrare pure le altre difformità accertate (parete in vetro-cemento, finestra tipo Velux, pozzo luce in falda e finestra tipo Vasistas, tutte difformità presenti al piano sottotetto ripostiglio/locale sgombero). Vanno anche tenuti presente i costi professionali del tecnico abilitato che appronterà la pratica in sanatoria, costi che **NON** possono essere quantificati in questa sede a causa della liberalizzazione delle tariffe professionali.

Per quanto riguarda il Catasto la vigente planimetria catastale **NON** è coincidente con lo stato di fatto dell'immobile, in quanto nella planimetria catastale la scala interna di collegamento tra i due piani è indicata come "scala retrattile" perciò **NON** scala fissa. Di contro si è accertato durante l'accesso, la presenza di una **scala fissa interna** con struttura in acciaio e pedate in legno, come anche documentato fotograficamente. Inoltre nella planimetria vigente, al piano sottotetto ripostiglio/locale sgombero, **NON** sono riportate: la presa luce naturale in falda (pozzo luce), la finestrella con telaio in ferro e apertura a "Vasistas", installata sulla parete destra della scala interna di collegamento tra i due piani e infine la parete realizzata in diffusori trasparenti (vetro-cemento), presente sul lato sinistro allo sbarco della scala interna; nella vigente planimetria catastale è indicata solo la finestra in falda del tipo "Velux". Pertanto è necessario l'approntamento di una nuova

Si precisa che gli esecutati all'atto dell'acquisto del bene risultavano liberi, come riportato nell'atto di cui sopra a rogito notaio dott. Vincenzo D'Oro Lambertenghi.

Precedenti Proprietari nel ventennio:

l'immobile era pervenuto per acquisto con atto del notaio [redacted] /03/2002, rep. n.41041 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 18/03/2002 ai nn. 33493/20391, da [redacted]

[redacted] trascrizione un' incongruenza nelle quote di possesso dei venditori.

[redacted] Registro di Milano il 13/06/2002 al n. 4297/2000, il cui certificato risulta trascritto il 10/02/2003 ai nn. 22807/15532. Nella Certificazione notarile in atti è segnalato che NON risulta trascritta l'accettazione di eredità.

[redacted] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 3 in data 20/06/1992 al n. 49838.

8. ATTI ABILITATIVI EDILIZI

Atti Abilitativi Edilizi:

Si rimanda al cap. 5 della conformità edilizia-catastale ove sono riportati gli atti edilizi relativi all'edificazione dello stabile ove è ubicato il bene pignorato e la pratica edilizia del 2002 che ha riguardato specificatamente l'immobile in oggetto.

Difformità Edilizie – catastali:

Si rimanda al cap. 5 dove sono descritte le difformità edilizie accertate e la modalità per sanarle; oltre all'approntamento di nuova planimetria catastale (DOCFA).

Descrizione immobile esecutato

9 DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile è così composto: al piano primo (secondo fuori terra) da zona ingresso/disimpegno, soggiorno, camera letto doppia, camera letto singola, cucina abitabile, bagno finestrato, n.1 balcone;

al piano secondo sottotetto (terzo fuori terra) da ampio locale sgombero/ripostiglio; i due piani sono collegati tra loro da scala interna in legno/acciaio; l'immobile è privo della pertinenza vano cantina.

La superficie dell'immobile presa in esame è la superficie commerciale, che risulta essere di **mq 87,50 circa**, compreso l'area su cui insistono i muri al 100% se di proprietà ed al 50% comuni con altra proprietà. La complessiva superficie commerciale viene calcolata mediante la superficie ponderata e cioè: l'area coperta dell'immobile al 100% della sua superficie reale, l'area del balcone al 30% della sua superficie reale, l'area del locale sottotetto adibito a locale sgombero/ripostiglio, locale S.P.P. (Senza Permanenza di Persone), al 25% della sua superficie reale;

La superficie della quota di comproprietà degli spazi comuni condominiali viene stimata al 2% della superficie ponderata dell'immobile.

Intestazione e identificazione del bene esecutato come risulta dall'Agenzia del Territorio (Catasto), Ufficio provinciale di Milano, comune di Novate Milanese:

Intestazione Catastale Attuale:

visura storica per immobile, allegata alla presente, con relativa planimetria ed estratto mappa, il tutto reperito dall'esperto.

Identificazione catastale dell'immobile come risulta presso il Catasto del comune di Novate Milanese:

Fg. 18, Mapp. 123, Sub 705; Cat A/3; classe 5, consistenza vani 5,5; piano 1° e 2°, Superf. Catastale mq 86, Rendita € 468,68; via Cavour 62 Novate Milanese;

Coerenze immobile piano primo:

Da Nord in senso orario: Nord parti comuni (ballatoio comune per accesso vano scala), a Est parti comuni (cortile comune), a Sud Mapp. 148, a Ovest parti comuni (scala condominiale) e unità immobiliare di altra proprietà;

Coerenze immobile piano secondo sottotetto: Da Nord in senso orario: unità immobiliare di altra proprietà, a Est parti comuni (cortile comune), a Sud Mapp. 148, a Ovest unità immobiliare di altra proprietà;

Si fa presente che la superficie commerciale non coincide quasi mai con la superficie catastale.

Unità Immobiliare di cui al F. 18, Mapp. 123, Sub 705 comune di Novate Milanese

Destinazione unità imm.re	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizioni	Condizioni
Piano primo abitativo	mq 76,00 circa	1	mq 76,00	Nord - Est -Sud	MEDIE
Piano secondo sottotetto Ripost.	mq 36,30 circa	25%	mq 9,08		
Balcone	mq 2,34 circa	30%	mq 0,70		
Totale Superficie			mq 85,78 circa		
Parti Comuni Condom. in % sulla Superf. Commer. di mq 85,78		2%	mq 1,72		

TOTALE Superficie Commerciale		Mq 87,50 circa		
-------------------------------	--	-------------------	--	--

Caratteristiche generali dello stabile ove è compreso il bene esecutato:
(ved. foto dalla n. 1 alla n. 8);

Edificio: Il corpo di fabbrica ove è compreso l'immobile pignorato si sviluppa prevalentemente in senso orizzontale, su 2 piani (n. 3 piani fuori terra: piano rialzato, piano primo e piano secondo sottotetto);

Fondazioni: Non è stato possibile accertare, si presume su plinti di fondazione;

Struttura portante: Telaio in cemento armato (travi e pilastri);

Solai: In latero - cemento con gettata di calcestruzzo in opera + armatura;

Muratura tamponamento: Doppia muratura a cassa vuota, come in uso all'epoca della costruzione;

Copertura: Dopo recupero del piano sottotetto ai fini abitativi, la copertura è a falde con manto di copertura con tegole;

Rivestimento facciate: In intonaco per esterni del tipo "graffiato" color rosso mattone;

Rifiniture dello stabile: Tipo economico;

Accesso pedonale all'area condominiale: Cancellotto su strada in ferro ad un battente con soprastante pensilina, da cui si accede al cortile comune asfaltato, dove sono presenti i corpi di fabbrica dei Box;

Accesso carroia: E' a lato del cancelletto pedonale, realizzato con medesimo materiale del pedonale, ha apertura a distanza con telecomando;

Recinzione su strada: E' in angolari di ferro su zoccolo di cls.;

Impianto citofonico: Presente con doppio citofono del tipo a pulsantiera classica, il primo a lato del cancelletto pedonale su strada, il secondo a lato del portone d'accesso alla scala "A";

Ballatoio di collegamento: E' presente un ballatoio comune di collegamento ai vari androni e corpi scala che si affacciano sul ballatoio, a cui si accede dal cortile comune mediante scala in muratura con n. 7 alzate e relative pedate, rivestita in lastre di granito "Serrizzo"; il ballatoio è dotato di illuminazione artificiale esterna; ha il pavimento in quadrotti di pietra naturale e parapetto in alluminio;

Accesso scala "A": Portone con telaio in alluminio, per 1/2 finestrato e per il restante 1/2 a pannello cieco in alluminio;

Ascensore: Assente, l'immobile pignorato è sito al piano primo e piano secondo sottotetto;

Androne: E' di superficie ridotta, ha il pavimento in "Palladiana" di marmi misti, pareti rifinite con intonaco plastico;

Vano scala: Scala a rampe parallele, rivestite in "graniglia" e pareti rifinite con intonaco plastico;

Cortile/giardino: E' presente un cortile asfaltato, fronte Est dell'edificio, mediante cui si raggiunge il ballatoio di collegamento ai vari corpi scala sopra descritto; il cortile serve pure per accesso e spazio di manovra per i Box privati;

Servizio Portierato: Assente;

L'edificio si presenta in mediocre stato d'uso

Descrizione immobile pignorato:
(ved. foto dalla n. 9 alla n. 24);

Distribuzione interna: al piano primo (secondo fuori terra) da zona ingresso/disimpegno, soggiorno, camera letto doppia, camera letto singola, cucina abitabile, bagno finestrato, n.1 balcone; al piano secondo sottotetto (terzo fuori terra) da ampio locale sgombero/ripostiglio; i due piani sono collegati tra loro da scala interna in acciaio/legno; l'immobile è privo della pertinenza vano cantina;

Portoncino ingresso: E' del tipo blindato, con chiusura di sicurezza;

Infissi interni: Sono tutti in legno, per 2/3 finestrati con vetro bianco e colorato, per il restante 1/3 sono con pannello cieco in legno tamburato, tre porte sono con apertura a battente, una a scomparsa infra-muro e una a libro;

Infissi esterni: Telaio in legno con vetro-camera (buon spessore), avvolgibili in pvc, cassonetti in legno. Al piano sottotetto ripostiglio è presente una finestra in falda del tipo "Velux" tipo apribile, la debitrice ha riferito all'esperto che attualmente l'apertura NON è funzionante; è presente una presente una finestrella con telaio in ferro e apertura a "Vasistas" e una presa luce naturale in falda tipo "pozzo luce".

Tramezzi: Mattoni forati cm 8+ intonaco a civile + pitturazione con colori vari, misura finita cm. 10/12 circa;

Soffitti: Sono a stabilitura, rifiniti con mani di pittura, il soffitto del piano sottotetto ripostiglio è rifinito in doghe di legno;

Rivestimento bagno: Piastrelle in gres porcellanato cm. 40 x 20 color beige fino ad un'altezza di m. 2,00 circa, le prime tre file di piastrelle sono color ardesia, il resto dell'altezza è rifinito ad intonaco civile con pittura color bianco e beige;

Apparecchi igienico-sanitari: Il bagno è dotato di lavabò, vaso, bidet e vasca bagno piccola con cabina in plexiglass ad ante scorrevoli;

Rivestimento cucina: E' presente per tutte le pareti, è in piastrelle in ceramica cm. 20 x 20 color beige; nel locale è presente il foro per areazione locali con presenza di fiamme libere; il piano cottura è dotato di aspiratore e relativa tubazione di scarico dei fumi cottura cibi;

Pavimenti: Tutti i locali tranne il bagno hanno il medesimo tipo di pavimentazione, piastrelloni In gres porcellanato cm. 50 x 50 color grigio, il pavimento bagno è in piastrelle di gres porcellanato cm. 30 x 30 color ardesia; il pavimento del piano sottotetto ripostiglio è in laminato in doghe color legno chiaro (tipo rovere);

Balconi: E' presente un balcone sul fronte Sud, con accesso dal locale soggiorno, ha il pavimento Piastrelle di gres cm. 10 x 20 color grigio, parapetto in tondini di ferro, il parapetto risulta essere alto m. 0,90 circa; tale misura NON è conforme alle vigenti normative di sicurezza.

Si indica all'eventuale aggiudicatario di alzate il parapetto almeno fino a m. 1,10 circa. Il balcone è dotato di pensilina avente telaio in ferro e vetro retinato. E' presente un divisorio, realizzato con i medesimi materiali della pensilina, che divide il balcone dalla proprietà limitrofa;

Scala interna: E' presente una scala interna per collegamento diretto tra il piano primo e il piano secondo sottotetto, è realizzata con struttura in acciaio e pedate in legno, è del tipo autoportante; è dotata di cancelletto in ferro di chiusura accesso, installato alla partenza dal piano primo;

Impianto elettrico: E' su due vie con quadretto elettrico e interruttori magnetotermici + differenziale, l'impianto è sottotraccia, placche e frutti ditta Bticino; è presente in cucina la luce di emergenza; L'esecutata NON è stata in grado di fornire la certificazione dell'impianto, pertanto in assenza di questa, lo scrivente NON può esprimersi in merito alla conformità o meno dell'impianto, compreso l'esistenza o meno dell'impianto di "messa a terra" e suo collegamento all'impianto di "messa a terra" condominiale; all'atto del sopralluogo la fornitura elettrica era attiva;

Impianto Idrico: Impianto sottotraccia, acqua calda per bagno e cucina mediante caldaia a gas installata nella cucina; l'esecutata NON è stata in grado di produrre certificazione dell'impianto.

Impianto riscaldamento: E' di tipo autonomo con caldaia a gas installata in cucina, caloriferi in ghisa, tranne che per il bagno dove è presente un termo-arredo in alluminio. All'atto del sopralluogo la fornitura gas era attiva; l'esecutata ha fornito copia della dichiarazione di conformità dell'impianto, libretto dell'impianto e l'ultimo rapporto di controllo manutentivo; il tutto già prodotto al cap. 6, di cui all'allegato n.9;

Certificazioni impianti: Vedere quanto sopra esposto in merito ai vari impianti;

ACE/APE: La debitrice NON è stata in grado di fornire copia ACE/APE o notizie utili in merito; Nel titolo di provenienza NON si fa menzione di questi documenti. Si fa presente che alla data dell'atto di compravendita NON era ancora previsto l'approntamento di questi documenti.

Impianto condizionamento: Presente con n. 2 split installati nella camera letto doppia e soggiorno; unità esterna installata nel balcone;

Impianto antifurto: Assente;

Citofono: Presente; la debitrice ha riferito che attualmente **NON** è funzionante;

Esposizione immobile: Tripla esposizione, fronte Nord, fronte Est e fronte Sud;

Altezza libera locali: Altezza libera al piano primo abitativo è m. 2,85 circa; per il piano secondo sottotetto ripostiglio l'altezza libera segue la falda del tetto, con altezza max. m. 2,40 circa e min. m. 0,80 circa all'imposta del tetto;

L'immobile si presenta in medio stato d'uso, si è accertata la presenza di piccole macchie di muffe nel locale bagno in prossimità della finestra; **NON** è stata fornita nessuna certificazione degli altri impianti tecnologici, tranne che per la caldaia a gas dell'impianto riscaldamento autonomo e produzione acqua calda bagno e cucina; si ritiene opportuno tecnicamente che l'eventuale aggiudicatario faccia eseguire una verifica dello stato manutentivo degli impianti tecnologici, con eventuale loro adeguamento alle normative vigenti. Si ritiene opportuno tecnicamente l'adeguamento, alle normative vigenti, dell'altezza del parapetto balcone. Si sono accertate delle difformità edilizie-catastali, che necessitano di pratica edilizia in sanatoria e aggiornamento catastale, il tutto come già esposto al cap. 5 (conformità edilizia – catastale).

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

9.1 Criterio di stima

Considerata la ragione della stima, vendita forzata, lo scrivente ritiene opportuno stimare l'immobile con il metodo di stima comparativa, con immobili simili venduti nella zona.

L'immobile viene stimato con il parametro prezzo unitario €/metro quadrato, apportando al prezzo scelto una maggiorazione o detrazione per i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono positivamente e/o negativamente.

Il prezzo è stato determinato da rilevazioni eseguite in loco per vendite similari presso le agenzie immobiliari della zona, tenendo conto l'esperienza dello scrivente, considerando i fattori intrinseci (anni del fabbricato, tipologia di fabbricato, finiture interne ed esterne, piano etc) e i fattori estrinseci (posizionamento, esposizione e orientamento, se esiste o meno il giardino-cortile, attuale mercato immobiliare), che influiscono a far variare il prezzo unitario.

9.2. Fonti di informazioni

- * Ufficio Provinciale del Catasto di Milano;
- * Ufficio Edilizia Privata del comune di Novate Milanese per la verifica della conformità edilizia;
- * Agenzie immobiliari del luogo e pubblicazioni del settore di compravendita immobiliare;
- * esperienza del perito stimatore.

9.3 STIMA DELL' IMMOBILE

Ai fini della stima va tenuto presente: l'immobile è sito in zona periferica del comune di Novate Milanese, (comune a diretto contatto con la periferia Nord di Milano). La zona ha presenza sia di insediamenti residenziali e sia produttivo/artigianale (il fronte Sud dell'immobile pignorato si affaccia su un'area destinata a produttivo/artigianale); scarsa la presenza nelle immediate vicinanze di negozi per vendita al dettaglio e della grande distribuzione. L'edificio ove è compreso il bene esecutato, allo stato, si presenta in mediocre stato d'uso; l'immobile pignorato si presenta in medio stato d'uso. Il bene in oggetto si sviluppa tra il piano primo e piano secondo sottotetto (secondo e terzo fuori terra), di un edificio a due piani (tre fuori terra). Lo stabile è privo di ascensore. E' stata fornita dall'esecutata copia della certificazione installazione caldaia a gas e copia dell'ultimo intervento di controllo manutentivo (svolto nel 2019). Per gli altri impianti tecnologici **NON** è stata fornita alcuna certificazione, pertanto si ritiene opportuno che l'eventuale aggiudicatario, esegua una verifica dello stato manutentivo di questi impianti (luce,gas, idrico) con eventuale loro messa a norma. Ai fini della

determinazione del valore del bene, si è tenuto conto anche della presenza di spese insolite condominiali relative alla gestione ordinaria precedente e quella in corso, come richiesto nel quesito (**NON** conguaglio morosità gestioni precedenti che **NON** sono previste nel quesito).

Vanno sanate le difformità accertate nell'immobile mediante pratica edilizia in sanatoria + aggiornamento catastale, come già specificato al cap. 5 della conformità edilizia - catastale.

Formazione Unico Lotto:

Essendo un'unica unità immobiliare pignorata, necessariamente lo scrivente forma un unico Lotto ai fini della messa in vendita all'asta.

Si ritiene congruo, per quanto accertato e sopra esposto, stimare il prezzo unitario in € 1.300,00/mq come immobile libero, in quanto è occupato dagli esecutati;

Pertanto il più probabile valore attuale di mercato dell'immobile è:

mq 87,50 circa (superficie commerciale) x € 1.300,00/mq = € 113.750,00

Stima del più probabile valore commerciale del bene da libero è pari a € 113.750,00 che si arrotonda a € 114.000,00;

Adeguamento a correzione della stima come previsto nel quesito

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per eventuali altri oneri gravanti sul bene, non espressamente considerati dal perito, il tutto come indicato nel quesito assegnato. Nella percentuale di riduzione sopra esposta viene tenuto conto dei costi per l'approntamento della pratica edilizia in sanatoria e della pratica per l'aggiornamento catastale.

5% di € 114.000,00 = € 5.700,00;

€ 114.000,00 meno € 5.700,00 = € 108.300,00;

La stima del bene da libero, dedotto l'adeguamento richiesto in quesito, è pari a € 108.300,00 che si arrotonda a € 108.500,00;

STIMA DELL'IMMOBILE LIBERO (lotto unico) PER LA BASE D'ASTA GIA' DEDOTTO L'ADEGUAMENTO SOPRA ESPOSTO: € 108.500,00 per arrotondamento;

Milano, 20/05/2020

L'esperto
Arch. Vincenzo Roberto Aprile