

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 791/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa M. Galioto**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare (residenziale)

in Pioltello (MI)-quartiere Satellite-



Arch. Stefania Lucchini

Via Rosmini 5/C- 20015 Parabiago (MI)

Tel. e Fax +39 03311745013 - Cell. +39 3476415553

e-mail: archstefania.lucchini@libero.it - pec: stefania.lucchini@archiworldpec.it

albo Architetti Lodi n.254 albo periti Tribunale N. 1007

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **Pioltello, Via D. Cimarosa n. 1/scala Q.- Condominio Marte-Quartiere Satellite-**

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico].

Dati Catastali: foglio N. **2** particella N. **305** subalterno N.**14**

Corpo B

Beni in: =====

Categoria:=====

Dati Catastali: foglio === particella === subalterno =====

Stato occupativo

Corpo A: OCCUPATO DA PERSONA FISICA CON FAMIGLIA-

Corpo B: =====

Contratti di locazione in essere

Contratto di comodato registrato 1.06.2007

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 90.000,00

da occupato: € XXXXXXXX

LOTTO001

(unità immobiliare -residenziale-)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pioltello (MI) Via D. Cimarosa n. 1/Q, -quartiere Satellite- trattasi attualmente di UNITA' IMM.RE posta al piano 2° composta da tre locali con cucina, servizio ed accessori.

Non presente in abbinamento nessun vano cantina

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 94,00** (1)

(1) per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/2 di piena proprietà** dell'immobile di:

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Peschiera Borromeo (MI) come segue:

dati identificativi: **fg.2, part. 305, sub.14**

dati classamento: categoria A3; classe 4; Consistenza 5,5 vani; Superficie catastale 95mq; Piano 2 scala Q; rendita € 482,89.

Indirizzo: Via D. Cimarosa n. 1/Q piano 2; scala Q.

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 22.09.2016 Pratica MI 0494754-Variazione Toponomastica d'ufficio (n. 202136.1/1)

1.4. Coerenze da nord procedendo in senso orario come da atto notarile:

vano scale, vano ascensore, pianerottolo, altra proprietà, Via Mozard, altra proprietà, cortile comune.

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

Nessuna

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene:

=====

L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale desunta in visura di =====

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato:

=====

Eventuali comproprietari: =====

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del comune di come segue: =====

1.4 Coerenze: =====

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: =====

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di PIOLTELLO (MI)

Fascia/zona: PERIFERICA -Quartiere Satellite-

Destinazione: residenziale -commerciale ai piani terra degli stabili-

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

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

Servizi offerti dalla zona: adeguati per le primarie e secondarie necessità

Principali collegamenti pubblici: Pioltello si trova nella zona est dell'hinterland milanese, dista meno di 10 km da Milano e 8 km dall'aeroporto di Linate, situata tra la SS11 Padana Superiore e la strada Provinciale Rivoltana. Inoltre è servita: dalla Linea MM2 (Abbiategrasso=Assago Milano Fiori Forum-Cologno Nord -Gessate) Fermata Cernusco sul Naviglio.

Dal passante ferroviario Linea 5S: Treviglio-Pioltello- Gallarate-Varese (Stazione Pioltello)

Collegamento alla rete autostradale: SP Cassanese, Autobus Linea 965 per Milano (p.zza Aspromonte)

Aeroporto Linate (a breve distanza in auto)

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (desunte dalle pratiche EDILIZIE se presenti -PE ANNO 1961-)

Caratteristiche strutturali:

L'edificio nel suo intero è composto da 9 piani fuori terra con piano interrato e piano solaio costruito originariamente nei primi anni '60, attualmente oggetto di riqualificazione a mezzo di un programma di efficientamento energetico e di miglioramento del comportamento dell'edificio al sisma; l'unità oggetto di relazione è stata costruita con un intervento edilizio nell'anno 1961 C., riammodernata nelle finiture nel tempo.

- struttura: c.a.
- facciate: rivestimento originario cottonovo-tesserine;
- accesso: presente ingresso pedonale, con parziale servizio di portierato;
- scala condominiale di collegamento ai vari piani:
- ascensore: presente;
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: attualmente oggetto di riqualificazione con ecobonus 110%.

2.3. Caratteristiche descrittive interne come da attuali finiture interne/e relazioni tecniche strutturali (se presenti allegate alle P.E) UNITA' IMM.RE

Componenti edilizie e costruttive:

Unità immobiliare parte di un fabbricato in linea è posta al piano secondo; l'alloggio è composto da tre locali con una cucina, un servizio ed accessori. Attualmente presenta una diversa distribuzione interna rispetto allo stato autorizzato.

Corpo A:

UNITA' IMMOBILIARE:

- esposizione: doppio affaccio, in parte sulla corte interna, in parte sulla Via Mozard;
- pareti: tinteggiate, presenza di rivestimento ceramico nel locale bagno, 4 lati, ad altezza cm 210; rivestimento ceramico in cucina per 4 lati ad altezza cm 215.

Nota perito= presenza di umidità al solaio del locale cucina

- pavimenti: ceramica
- infissi esterni: in alluminio con doppi vetri ;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: legno e vetro; soffietto PVC

Impianti:

tutti da verificare/accertare nessuna certificazione di conformità impianti o dichiarazione di rispondenza (in aggiornamento).

- imp. Citofonico (audio): presente;
- imp. elettrico: presente;
- imp. idrico: presente;
- imp. termico: presente , autonomo, corpi riscaldanti radiatori in ghisa.
- acqua calda sanitaria: presente;
- servizio igienico: presenza di doccia e vasca in dimensioni ridotte;
- servizio igienico Secondario: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- impianto di videosorveglianza o antintrusione: non presente
- altezza dei locali: in loco rilevato cm 2,89 c., cm 285c. , cm287c.;
- condizioni generali : sufficienti

Corpo B

=====

2.4. Breve descrizione della zona

Pioltello, con una popolazione di 35.066 abitanti, è un comune della provincia di Milano. Dista circa 11 km da Milano. La città è immersa nel verde con ampi Parchi Naturali collegati tra loro da piste ciclabili. Inoltre è circondata da diversi Centri Commerciali nel raggio di 6Km, dispone di luoghi d' attrazione come la Multisala UCI Cinema, e servizi come lo sportello Polifunzionale: A nord della Cassanese sul limite del confine con Cernusco, ben servito da Trasporti e servizi la zona del quartiere Satellite rappresenta ancora una zona " disagiata della città". Si segnala di meritevole importanza la questione della rigenerazione urbana (attuata attraverso i bonus statali per mezzo di istituzioni private) a cui attualmente il quartiere è sottoposto .

I più importanti centri limitrofi sono Cernusco S. N. Il traffico nella zona è scorrevole. Parcheggi sono sufficienti.

2.5. Certificazioni energetiche:

il bene oggetto di stima non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE)
Richiamati il decreto della Regione Lombardia 30.07.2015 n.6480, la delibera della Giunta Regione Lombardia 17.07.2015 n. 3668, l'art.3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e l'art.1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 trattandosi di procedura esecutiva singola, non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti;

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non rinvenute nei fascicoli edilizi

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 15.10.22, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni già precedentemente visionati del Custode Giudiziario Avv.to Cinzia Pedullà; l'unità è stata rinvenuta occupata da persone fisiche, con contratto di comodato; è stato eseguito altresì, in pari data il rilievo fotografico-doc.all-;

Esistenza contratti di locazione

doc.all.-

I beni verranno valutati giuridicamente liberi.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Precedenti proprietari

Il SIG. GIUSEPPE D'AGOSTINO ha acquisito il bene con atto di compravendita dai SIGG. NICASSIO-VEGLIA rogito Notaio G. Orrù (in Rozzano) in **data 19.06.2006** n.123137/13162 di Rep.; trascritto alla Conservatoria di Milano2 in data 23.6.2006 ai nn. 98752/51137.

Proprietari dal 19.6.2006 al 23.6.2006

Ai sigg NICASSIO GIANLUCA-VEGLIA la quota di 1/4 (per ciascuno) di piena p. del bene è per venuta per successione in morte del SIG. NICASSIO MICHELE (morto in data 17.02.1988.) De nuncia n. 4312 del 11.6.1988- Uff.cio del Registro di Milano- non trascritta-
Accettazione tacita dell'eredità in morte di NICASSIO MICHELE trascritta in data 23.6.2006 ai nn .98751/51136

Proprietari per la quota ereditata dal 17.2.88 al 19.6.2009

Ai SIGG. NICASSIO MICHELE-VEGLIA hanno acquisito il bene con atto di compravendita dal SIG. MESSA MAURIZIO rogito Notaio M. SERPI (in Milano) in **data 23.04.1980** n.140634 di Rep.; trascritto alla Conservatoria di Milano2 in data 21.5.1980 ai nn. 29650/24117.

Proprietario dal 23.4.1980 al 17.2.88

Proprietario dal 23.4.1980 al 23.6.06 per la quota acquistata

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipocatastale in atti a firma del Notaio Giulia Messina Vitranò (in Corleone) alla data del 16.07.2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio alla data del 27/11/2022) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

- **Misure Penali**

Nessuno

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuno

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

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

- **Iscrizioni**

Numero	Descrizione	Stato
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		

2

DI
PV

GIUGNO 2021

- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuno

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla Sig.ra OLINDA CONTRERAS con sede in Pioltello Via Cimarosa, 1 scala Q, che ha fornito le informazioni che seguono: "

Denominazione del complesso residenziale: CONDOMINIO MARTE Q- Via Cimarosa, 1-Pioltello (MI)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 5,57/1000

Dall'atto di compravendita si evince: "è inoltre compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni dello stabile".

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile € 600,00
 come da prospetto pervenuto in data 2.5.22

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori
 alla data della perizia: € .nessuna
 come da prospetto inviato dall'amministrazione condominiale alla data del 2.5.22
 saldo debito gestioni precedenti (al 31.12.2020 € 7.858,00). Consuntivo 2021 allegato

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera
 del gravanti sull'immobile per € /nessuno

Si segnala come da documentazione allegata intervento bonus 110
 cause in corso: nessuna

Regolamento di condominio: presente ed allegato un REGOLAMENTO DELLA CASA

Eventuali problematiche strutturali: nessuna a conoscenza della scrivente

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

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno a conoscenza

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No (senza presenza di servoscala per il raggiungimento dell'alloggio, presente ascensore non verificato se a norma per persone fisicamente impedite;

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

In riferimento all'aggiornato quesito peritale di cui al punto 5.3) il cui testo recita: "verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;

Il perito nominato riferisce che l'unità staggita non rientra nella fattispecie di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata tuttavia dalla documentazione acquisita dall'amministrazione comunale nonché dai rogiti notarili, parrebbero non sussistere finanziamenti agevolati/convenzionati pervenuti da nessun ente.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata antecedentemente al 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Pioltello con delibera n. 23 del 30.3.11 in vigore dal 22.4.11.

AMBITO URBANIZZATO- AMBITO CONSOLIDATO INTENSIVO SUOLO TRASFORMATO.

Residenza intensa- Tessuto con edifici pluripiano. AMBITI URBANIZZATI-AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO INTENSIVO.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

nessuno

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

Dall'atto di compravendita al capitolo DIRITTO URBANISTICO si evince "gli immobili in oggetto sono stati costruiti anteriormente al 1.9.67. Dichiara inoltre che agli stessi non sono state apportate

modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi".

La richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pioltello (MI) in base alla documentazione acquisita ha prodotto le seguenti pratiche edilizie -doc.all-:

- **P.E N. 139.61** per lavori di: Nuova Costruzione di tipo civile abitazione con negozi.
Intestata alla Società IMM.RE MILANO SAS, protocollata in data 15.12.61
Tra i documenti pervenuti, si segnala:
 - Denuncia per opere edilizie
 - Elaborati grafici
 - **Rilascio Licenza Edilizia del 24.1.1962 – Fabbricato n. 15;**
Inizio lavori del 10.6.1962
Riferito limitatamente a corpo unico

RICHIESTA AGIBILITA' Intestata alla Società Imm.re Milano Sas, datata 22.10.1963; con parere favorevole del 22.11.1963;

RILASCIO ABITABILITA': 22.11.1963

- **P.E CILAS D326/22** per lavori di: Opere di efficientamento energetico e di miglioramento del comportamento dell' edificio al sisma
Intestata al Condominio Marte Q, protocollata in data 04.07.22
Nota perito=Pratica in corso (non acquisibile)

7.2. Conformità edilizia:

Conformità urbanistico edilizia: **non riscontrata**

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi a seguito del rilievo eseguito dal perito, con la planimetria della autorizzazione edilizia PE 1961 sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

UNITA' IMMOBILIARE:

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione dei locali e di consistenza degli spazi;
- si riscontrano degli ispessimenti murari che dovranno essere verificati da uno tecnico abilitato se di natura architettonica o strutturale, dovrà essere prodotta perizia statica o certificazione di idoneità statica.
- rispetto alla distribuzione compositiva dell'elaborato grafico rappresentato nella pratica di Licenza Edilizia l' attuale distribuzione non risulta conforme:
- il locale cucina è stato modificato con una superficie inferiore rispetto allo stato autorizzato, non presente all'interno del locale il foro di collegamento per la cappa della cucina a gas; presente sopra alla porta a tipologia soffietto un sopraluce in vetro;
- sono stati demoliti parte dei tavolati a definizione dell'ingresso (a discapito del disimpegno notte) e del soggiorno in virtù di una maggiore consistenza del locale giorno; la mancanza del disimpegno notte non consente il rispetto della doppia porta per il locale bagno oltre al mancato rispetto dei requisiti RAI;
- si segnala la formazione di nicchie per la posa di travi ribassate ad altezza da pavimento di cm 265c. Trave ribassata che prosegue anche nel locale ripostiglio.
- nella planimetria autorizzata non risulta posato la distribuzione degli apparecchi sanitari in loco si rileva la presenza di vasca (con dimensioni ridotte) e doccia con divisorio in muratura ad altezza cm 120; dovranno essere verificati gli impianti carico e scarico acqua del bidet e della lavatrice; posa porta con andamento contrario rispetto allo stato autorizzato. RAI locale non verificati.
- le porte nell'autorizzazione edilizia non risultano quotate tuttavia si rileva una luce porta bagno e disimpegno 0.65x210 circa.

- le aperture finestrate risultano per alcune con collocazione e dimensione difforme.
- dato lo stato dei luoghi non è stato possibile rilevare il balcone; la dimensione dello stesso è stata rilevata dalla tavola della L.E.
- dalla tavola di sezione si evince un' altezza al piano di cm 290 in loco da locale a locali si rilevano altezze di 287cm c., 289cm c., 285 cm c.,
- non risulta soddisfatto il RAI della camera con affaccio su V. Mozart

Nota perito= si segnala:

Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975. Modificazioni alle Istruzioni ministeriali 20.6.1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazioni.
G.U. N.190 DEL 18.7.1975

Nota perito= al seguito delle regolarizzazioni edilizie/o ripristini dello stato autorizzato, dovrà essere presentata un aggiornamento della pratica di agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Regolarizzazione:

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

Costo oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione/istruttoria della pratica da determinarsi dall'amministrazione comunale o dall'agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 3.500,00

Totali costi oneri/professionali € 4.500,00 circa

Nota perito= solo alla presentazione della pratica il tecnico provvederà a dar corso all'istruttoria per la verifica dell'accertamento di conformità.

Nota perito= si segnala che per l'accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori (se presenti) andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità.

Nota perito:

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile essendo lo stesso oggetto di segnalazioni tecniche come in narrativa esposto, tutte le questioni sopra evidenziate, se non esaustive dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l'aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnico amministrativa /catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante).

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi (o ripristini) potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall'amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria.

(spese tutte nulla escluso già comprese nel prezzo di cessione, comprensivi di eventuali oneri/costi di costruzione, esborsi vari, da determinarsi alla presentazione della pratica)

Per le difformità che possono interessare parti comuni è consigliabile un regolarizzazione di tipo condominiale (spese già considerate nella proposta di cessione).

7.3. Conformità catastale

Conformità catastale: non riscontrata

Nota:

Unità Immobiliare:

scheda catastale presentata il 22.07.1963 registrata all'UTE di Milano SCHEDA DI COSTITUZIONE N. BB 0130270

Nota: presente elaborato planimetrico non presente elaborato planimetrico

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi, a seguito di rilievo eseguito, con la planimetria CATASTALE sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

UNITA' IMMOBILIARE:

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione dei locali e di consistenza degli spazi;

-si riscontrano degli ispessimenti murari che dovranno essere verificati da uno tecnico abilitato se di natura architettonica o strutturale, dovrà essere prodotta perizia statica o certificazione di idoneità statica.

- rispetto alla distribuzione compositiva dell'elaborato grafico rappresentato nella scheda catastale l'attuale distribuzione non risulta conforme:

- il locale cucina è stato modificato con una superficie inferiore rispetto allo stato autorizzato, non presente all'interno del locale il foro di collegamento per la cappa della cucina a gas; presente sopra alla porta un sopraluce in vetro;

- sono stati demoliti parte dei tavolati a definizione dell'ingresso (a discapito del disimpegno notte) e del soggiorno in virtù di una maggiore consistenza del locale giorno; la mancanza del disimpegno notte non consente il rispetto della doppia porta per il locale bagno oltre al mancato rispetto i requisiti RAI;

si segnala la formazione di nicchie per la posa di travi ribassate ad altezza da pavimento di cm 265c. Trave ribassata che prosegue anche nel ripostiglio.

- nella planimetria catastale non risulta posato la distribuzione degli apparecchi sanitari in loco si rileva presenza di vasca (con dimensioni ridotte) e doccia con divisorio in muratura ad altezza cm 120; dovranno essere verificati gli impianti carico e scarico acqua del bidet e della lavatrice; posa porta con andamento contrario rispetto allo stato autorizzato.

- le porte nell'autorizzazione edilizia non risultano quotate tuttavia si rileva una luce porta bagno e disimpegno 0.65x210 circa.

- le aperture finestrate risultano per alcune con collazione e dimensione difforme.

- dato lo stato dei luoghi non è stato possibile rilevare il balcone; la dimensione dello stesso è stata rilevata dalla L.E.

- dalla scheda si evince un' altezza per l'intera unità di cm 290 in loco da locale a locali si rilevano altezze di 287cm c., 289cm c., 285 cm c.,

- non risulta soddisfatto il RAI della camera con affaccio su V. Mozard.

Regolarizzazione:

refacimento della scheda catastale (mediante pratica docfa) a seguito di autorizzazione edilizia o ripristino dello stato autorizzato; con eventuale aggiornamento dei dati censuari, (aggiornamento previo accertamento)

- eventuali regolarizzazioni in aggiornamento (pro quota-condominiali) già considerate nel prezzo di cessione.

Costo professionista: € 500,00

Nota perito: la visura è correttamente intestata, sull'estratto di mappa l'intero fabbricato di cui l'unità oggetto di relazione ne è parte è identificato. Dovrà essere eventualmente corretto il nominativo della via ed il n. civico.

Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già considerate e valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Premessa:

L'edificio è identificato, con il civico n.1, scala Q, piano 2° di Via D. Cimarosa.

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie commerciale. I vani accessori valutati a corpo.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Unità Imm.re	mq.	85,0	100%	85,0
Balcone	mq.	9,0	30%	2,7
		94,0 mq. lordi		87,7 mq. commerciali

Nota perito= l'area esterna è stata valutata a corpo.

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Per la formulazione della proposta economica (riferita a trattative in condizione di libero mercato) si è tenuto conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Valutazione Degli Immobili

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione della quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Per l'unità immobiliare ed i suoi accessori l'importo risultante dalle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati nel caso confinino al 50%. I balconi sono calcolati fino al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% o a corpo a seconda della dimensione ed al

relativo grado di comodità/uso rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) viene valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5% questo solo per la prima cessione. Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo. Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di box o posto auto e della eventuale portineria. La superficie dell'unità immobiliare con accessori (se presenti) è stata desunta dai rilievi eseguiti in luogo confrontati con le planimetrie autorizzative; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Il tutto con considerazioni ed osservazioni alla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, **soprattutto: alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli eventuali adeguamenti da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.**

9.2. Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2, Ufficio Tecnico comune di Pioltello(MI); Ufficio Anagrafe comune di Pioltello/Vicenza; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare 1° SEMESTRE (2022) doc.all. ; studio amministrativo condominiale: Contreras -Pioltello-, Offerte Immobiliari sul sito internet www.trovit.it, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Milano.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Unità Imm.re	A/3	85,0	€ 1.148,20	€ 97.597,00
Balcone		2,7	€ 1.148,20	€ 3.100,14
				€ 100.697,14

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

Valore Lotto 001	€ 100.697,14
Valore Lotto 001	€ 100.000,00A
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 95.000,00A
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	€ 5.000,00

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 90.000,00

Riduzione del valore per spese condominiali non versate nell'ultimo biennio come da prospetto amministrativo .

€ Nessuna

n.b. prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzie per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerate dalla scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nota perito= l'unità dovrà essere regolarizzata.

Il sottoscritto Arch. STEFANIA LUCCHINI dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

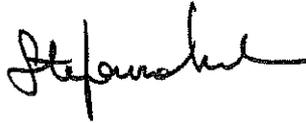
Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Parabiago li: 25.11.22

l'Esperto Nominato

Architetto Stefania Lucchini




Allegati in copia (parte integrante dell'elaborato peritale):

- 1) Perizia e rilievo fotografico.
Incarico e verbale di giuramento

Documentazione richiesta dall'esperto:

- 1) Certificati di residenza e stato di famiglia debitore/occupante- Pioltello/Vicenza
- 2) Richiesta/rilascio attestazioni/contratti agenzia delle entrate per eventuali contratti d'affitto registrati -doc. all- anagrafica per comodato d'uso
- 3) Richiesta/rilascio all'ufficio tecnico del comune di Pioltello- PE allegate -

- 4) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita (Dott. Orrù) + Nota di trascrizione provenienza- Prodotto dal perito
- 5) Aggiornamento ispezioni ipotecarie, Trascrizioni ed Iscrizioni
- 6) Richiesta/rilascio posizione condominiale
- 7) Estratto di mappa
- 8) Elaborato planimetrico= non presente
- 9) Visura catastale aggiornata storica
- 10) Planimetria (1)
- 11 APE (non presente)
- 12) Lettera di trasmissione alle parti

