

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 315/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa F. Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare con accessori
in Milano, Via Privata Cefalonia, 16.



Arch. Stefania Lucchini
Via Rosmini 5/C- 20015 Parabiago (MI)
Tel.e Fax +39 03311745013 - Cell.+39 3476415553
e-mail: archstefanialucchini@libero.it - pec: stefania.lucchini@archiworldpec.it
albo Architetti Lodi n.254 albo periti Tribunale N. 1007

LOTTO001**(unità immobiliare -residenziale- con accessori)**

PREMESSA: Dall'ispezione eseguita ai RR.II di Milano nonché dalla consultazione della banca dati dell'agenzia del territorio (segnalato anche nella certificazione notarile in atti) è emerso che in capo ai debitori esegutati grava per ciascuno la quota di comproprietà di 3.54/1000 (pari ad 1.9/1000 per l'intero) dell'area cortilizia identificata al fg. 90 mappale 430 sub. 706 (in categoria F1). Tale quota afferisce al cortile interno del fabbricato ove sono collocate le unità oggetto di relazione. La quota del cortile, in capo a ciascun debitore esegutato non è stata oggetto del pignoramento che ha dato impulso alla presente procedura esecutiva.

**APPARTAMENTO PIANO PIANO 1 CON VANO CANTINA AL PIANO SEMINT.****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) Via Privata Cefalonia n.16 (Zona Cimitero Maggiore), trattasi attualmente di UNITA' IMM.RE posta al piano 1° (secondo fuori terra), composta da due locali con parete attrezzata, un servizio ed accessori.

Al piano seminterrato è presente in abbinamento all'alloggio un vano cantina

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 49,00 (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:

OMISSIS nata a Milano il 15.06.1971 CF=====

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

OMISSIS nato a Milano il 06.01.1975 CF=====

Eventuali comproprietari: NESSUNO

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

Intestati:

OMISSIS Proprietà **10/20**
 OMISSIS Proprietà **10/20**

dati identificativi: fg.90, part. 430, sub.5

dati classamento: categoria A4; classe 4; Consistenza 4,0 vani; Superficie catastale 51mq; Piano 1-S1; rendita € 402,84 (Escluse aree scoperte mq 51).

Indirizzo: Via Privata Cefalonia, 16

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 09.11.2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze come da atto di provenienza- appartamento:
 proprietà di terzi, cortile comune, unità immobiliare di terzi, Via Cefalonia.

Coerenze come da atto di provenienza- cantina:
 parte comune, unità immobiliare di proprietà di terzi, corridoio comune.

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

Nessuna

CORPO: B:=====

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: PERIFERICA, -zona Viale Certosa-Cimitero Monumentale

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: frammisti (commerciale al piano terra dei fabbricati)

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

Servizi offerti dalla zona: limitati

Principali collegamenti pubblici:

Bus:40-560-68-69

TrenoTreno:RE13-S6

MetroMetro:M1

Tram:14

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (desunte dalle pratiche EDILIZIE se presenti -PE ANNO 1956-)

Caratteristiche strutturali:

L' edificio è composto visivamente da 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato; dalla sezione degli atti di fabbrica si evince la presenza anche di un piano sottotetto.

Sul fabbricato attualmente NON è in corso nessun intervento di riqualificazione a mezzo di un programma di efficientamento energetico e/o di miglioramento del comportamento dell' edificio al sisma;

l' unità nel tempo, come riferisce il debitore esecutato, verso gli 2000 ha subito una ristrutturazione. Sul punto la scrivente segnala che a seguito di domanda di accesso atti presso il Municipio di Zona (8) con riscontro del 27.6.23 (doc. all) l' ufficio riferisce che non è stata trovata alcuna documentazione.

- struttura: travi e pilastri in CA.
- solaio: CA del tipo Cosedil
- facciate: tinteggiatura per esterni da mantenere ;
- accesso: presente ingresso pedonale comune ed accesso carraio che immette nella corte
- scala condominiale di collegamento ai vari piani:
- ascensore: NON presente;
- portineria: non visionata;

- corte interna
- condizioni generali dello stabile: sufficienti

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

Componenti edilizie e costruttive:

Unità immobiliare parte di un fabbricato condominiale costituito da 3 piani, con piano seminterrato e piano sottotetto; posto in fregio alla Via Cefalonia in adiacenza ad un nuovo e prestigioso intervento residenziale (Cefalonia 18- OMISSIS-OMISSIS).

Corpo A:

UNITA' IMMOBILIARE:

- esposizione: doppio affaccio;
- pareti: tinteggiate, presenza di rivestimento ceramico nel locale bagno, 4 lati, ad altezza cm 210C.; rivestimento ceramico lato cottura. L'Altezza del rivestimento andrà eventualmente adeguata.
- pavimenti: ceramica monocottura disposta in quadro a giunto unito;
- infissi esterni: in alluminio con vetro semplice; tapparelle in pvc (da sostituire/manutenere porta finestra della zona giorno); in bagno presente all'esterno veneziana
- porta d'accesso: blindata con rivestimento in legno;
- porte interne: legno a tipologia libro;
- Impianti:
tutti da verificare/accertare nessuna certificazione di conformità impianti o dichiarazione di rispondenza (in aggiornamento) esibita.
- imp. Citofonico : presente;
- imp. elettrico: presente;
- imp. idrico: presente; lavatrice in bagno
- imp. termico: presente, corpi riscaldanti in alluminio verniciati
- caldaia autonoma anche per la produzione di acqua calda sanitaria;
- servizio igienico: presenza di doccia ;
- servizio igienico Secondario: non presente;
- impianto di condizionamento: presente;
- impianto di videosorveglianza o antintrusione: non presente
- altezza dei locali: in loco rilevato cm 290,291 cm da locale a locale;
- condizioni generali: sufficienti/discreti; individuata macchia di umidità/ infiltrazione sul solaio del locale bagno (non accertata la causa).

LOCALE CANTINA:

presenza di impianto elettrico; rivestimento a terra, porta a battente; tavolati al rustico senza tinteggiatura, presenza di apertura finestrata; a vista non si riscontrano tubazioni condominiali a solaio.

Dato l'ingombro del materiale depositato non si è potuto accertare la presenza di eventuali infiltrazioni o umidità.

Corpo B =====

2.4. Breve descrizione della zona:

L'area Nord Ovest di Milano è protagonista di riqualificazione sostanziale che rende il quartiere un luogo strategico e interessante per il futuro. Raggiungibile in modo rapido con l'auto, grazie alla vicinanza con lo svincolo autostradale di Viale Certosa, la zona è ben collegata dalle linee bus e tram che conducono in Duomo e nei principali punti di interesse della città.

L'area, in generale sta vivendo un processo di forte rigenerazione. A pochi passi la presenza di nuovi spazi verdi di Cascina Merlata, la Stazione di Milano Certosa e il prossimo distretto MIND. Una zona prevalentemente residenziale, con servizi nelle immediate vicinanze come scuole, supermercati, palestre, ristoranti, cinema.

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

Presenti allegati alle PE

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato nello scorso giugno '23, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene l'unità è risultata occupata dai debitori con la famiglia, in pari data sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici-doc.all-;

Esistenza contratti di locazione:

NON risultano contratti di locazione sui beni oggetto di procedura in capo al debitore esecutato, in qualità di dante causa, come verificato dall'interrogazione dell'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate di MILANO4 (Uff. Territoriale di Magenta) –doc.all- .

I beni verranno valutati giuridicamente liberi.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

OMISSIS	Proprietà 1/2
OMISSIS	Proprietà 1/2

I Sigg. **OMISSIS E OMISSIS** hanno acquisito il bene (pro quota) a seguito di **successione in morte** della Sig.ra OMISSIS in data 21.01.1993; successione solo registrata a Milano in data 28 aprile 1993 al n. 3893.

Accettazione tacita di eredità, a firma del notaio OMISSIS Repertorio 29062/19885 del 28/06/2010 trascritta a Milano1, il 14 ottobre 2021 ai nn. 55794/80321.

Proprietari dal 21.01.1993 ad oggi:

Precedenti proprietari:

LA SIG.RA OMISSIS ha acquisito il bene dal SIG. OMISSIS con **atto di compravendita** a rogito Notaio OMISSIS (in Legnano) in **data 21.04.1989** al Rep./Racc n. 59795/12371 di Rep.; registrato a Legnano (MI) in data 02.05.1989 al n. 254/1 serie 1V;trascritto alla Conservatoria di Milano1 in data 02.05.1989 ai nn. 18392/19663.

IL SIG. OMISSIS ha acquisito il bene dal SIG. OMISSIS con **atto di compravendita** a rogito Notaio OMISSIS (in Milano) in **data 30.12.1985** al Rep./Racc n. 5793 di Rep.; registrato a Milano 1 in data 20.01.1986 al n. 7629 serie 2;trascritto alla Conservatoria di Milano1 in data 29.01.1986 ai nn. 8815/7435.

(non pervenuta la planimetria – parti comuni- come indicata nel corpo di testo dell 'atto)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla relazione notarile in atti a firma del NOTAIO OMISSIS (in Alba) alla data del 15.06.2022, 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 18.03.23/13/09/23) 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**

Ipoteca volontaria: iscritta il **02.07.2010** ai nn. 88883/39872 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio OMISSIS in data 28.06.2010 al Rep. N. 29062/19885.

A FAVORE DI OMISSIS (sede in MODENA-CF=====)

CONTRO I SIGG. OMISSIS E OMISSIS

Importo ipoteca € 54.000,00 di cui € 30.000,00 di capitale, tempo di esigibilità del vincolo anni 10

Grava: fg . 90, mapp. 430, sub.5;

Ipoteca volontaria: iscritta il **20.03.2012** ai nn. 2172/14447 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio OMISSIS in data 15.03.2012 al Rep. N. 32583/22281

A FAVORE DI OMISSIS (sede in MODENA-CF=====)

CONTRO I SIGG. OMISSIS E OMISSIS

Importo ipoteca € 153.000,00 di cui € 85.000,00 di capitale, tempo di esigibilità del vincolo anni 5

Grava: fg . 90, mapp. 430, sub.5;

Ipoteca giudiziale:

NESSUNA

- **Pignoramenti:**

Pignoramento del 28.03.2022 rep. N.6031/2022; trascritto il 01.06.2022 ai nn. 32740/46985 contro **I SIGG. OMISSIS E OMISSIS** del diritto di piena proprietà in favore di OMISSIS

Grava: fg . 90, mapp. 430, sub.5;

- **Altre trascrizioni:**

dalla certificazione notarile si evince:

Si segnala che i SIGG. OMISSIS E OMISSIS risultano titolari, nel medesimo fabbricato compendiate l'unità NCEU fg.90 part. 430 sub. 5 oggetto di certificazione, della quota di 3/54 di piena proprietà ciascuno dell'area urbana censita al NCEUfg.90 part. 430 sub. 706 per acquisto fattone con scrittura privata autenticata dal Notaio OMISSIS (in Magenta) in data 30.9.2008 al n. 5727/1157 di Rep. Trascritto a Milano il 22.10 2008 ai nn. 54040/77431.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Si segnala che in via bonaria i Sigg. OMISSIS, a seguito di scrittura fra tutti i condomini dello stabile di Via Cefalonia 16, (Registrata in data 30.12.2015 al N. 3219) occupano una porzione corte UTILIZZATA a parcheggio auto (Rif. N.7)

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio OMISSIS con sede in Segrate (MI), che ha riscontrato alle richieste della scrivente con le seguenti informazioni: "

Denominazione del complesso residenziale: Condominio Via Cefalonia, 16 Milano
Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non pervenuti dall'amministratore

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2023 € 886,20
 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 295,40
 L'importo di euro 295,40 è riferito alla prima rata ordinaria 23
 Nessuna spesa pregressa risulta a debito così come riferito nel Prospetto del 21.6.23 trasmesso dall'amministrazione condominiale

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile:

L'amministrazione segnala: " Per il Condominio di Via Cefalonia, 16 Milano il CIS (certificato di idoneità statica) scadrà nell'anno 2024, in quanto derogato per la presenza di collaudi depositati. Il Condominio ha versato un' acconto al professionista che dovrà redigere il CIS, qualora venga confermato dal Comune di Milano".

cause in corso:

NESSUNA

Nota informativa:

Dalla documentazione pervenuta in data 4.7.23 ed allegata si evince: *le tabelle millesimali del condominio non sono state aggiornate dopo l'acquisto del terreno utilizzato per i posti auto. Tra l'altro l'acquisto del terreno è avvenuto pro quota. Ad oggi nessuna spesa viene imputata per i posti auto".*

Regolamento di condominio: ALLEGATO

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

BCNC come da elaborato tecnico del 1.1.01, ove si evince al sub.1 i locali destinati a parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No (senza presenza di servoscala per il raggiungimento delle unità imm.ri.)

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 ed i relativi accessori non rientrano nella fattispecie di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata tuttavia dalla documentazione acquisita 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 è parte il bene in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano in data 05.02.2020 (data pubblicazione BURL) risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

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 provenienza Notaio OMISSIS si evince: "*le unità immobiliari in contratto sono state costruite anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data dette unità sono*

state oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza o concessioni".

La richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'Ufficio Visure ha prodotto la seguente documentazione:

- **P.E N. 3519/1956-ATTI 193838/44386/1956** - Costruzione di uno stabile in Via Cefalonia (successivamente integrato con richiesta di progetto di laboratorio16) di tre piani furi terra ad uso di abitazione con annesso capannone ad uso officina meccanica. Intestata al Sig. VITTORE MERA VIAGLIA

Tra i documenti pervenuti, si segnala:

- Elaborati grafici
- **Rilascio licenza edilizia in data 3.12.1956**
- Richiesta di abitabilità del 31.03.1958
- Relazione di Terza visita prot. 64234/14136, Visita tecnica del 6.5.1958; Visita Igienica del 6.6.1958
- **Rilascio Licenza di occupazione del 14.6.62 a decorrere dal 6.6.1958**
- **Verbale di collaudo delle strutture in ca del 3.12.1952**

Riferito limitatamente a corpo unico

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 (VARIANTE con aggiornamento del 02.12.1955) sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

UNITA' IMMOBILIARE:

Premesso che l'unità rappresentata sull'autorizzazione edilizia risulta solo parzialmente quotata e che intorno agli anni 2000, come riferito dalla proprietà l'unità ha subito una ristrutturazione si segnala:

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, di conseguenza difformità nella consistenza e distribuzione/destinazione degli spazi interni;
- il ballatoio comune parrebbe essere stato realizzato di dimensioni (lunghezza) inferiori tant'è che la porta di ingresso risulta traslata verso il locale bagno.
- in particolare il locale autorizzato a cottura è stato ampliato e destinato a locale notte (oltre tutto con dimensioni non consentite per l'attuale fruizione);il locale giorno è stato trasformato a soggiorno/cottura con dimensioni non consentite (il locale dovrà avere la destinazione a cucina, per le dimensioni in essere)non presente il foro per il collegamento della cappa della cucina a gas; si segnala che la caldaia presenta un foro per l'uscita fumi in parete esterna (verso il cortile)
- si segnalano una serie di ispessimenti murari e parziali demolizioni ai tavolati per la creazione di nicchie sul punto si dovrà eseguire una perizia statica al fine di valutare se gli interventi eseguiti siano di natura architettonica o strutturale.
- anche il locale bagno parrebbe avere una consistenza in difformità rispetto allo stato dei luoghi data la quota della larghezza non conforme alla quota di autorizzazione: Il vigente regolamento edilizio (art. 97) non segnala alcuna prescrizione in rapporto alla consistenza. Si segnala altresì l' inadeguata distanza fra la posa della scatola elettrica ed il rubinetto del lavabo.
- in difformità risultano anche la collocazione e la dimensione delle aperture finestrate (dovrà essere eventualmente presentata una pratica paesaggistica, e la diversa collocazione valutata da uno strutturista con apposita relazione).
- Si rileva un'altezza di cm 0.90 per il parapetto della porta finestra del soggiorno
- all'ingresso del locale giorno è stata rimossa la porta per la realizzazione di un arco in muratura a discapito della pregressa presenza della doppia porta a garanzia del disimpegno del bagno.
- non risultano quotate le porte interne in loco si segnala una dimensione di 070.210 per la luce del locale bagno e dell'attuale locale usufruito a cameretta.
- nell'attuale locale usufruito a cameretta si segnala la presenza di una mensola a sbalzo.

- nell'elaborato grafico di autorizzazione la sezione rappresentata segnala un'altezza di cm 295 in loco rilevato locali ad altezza cm 290 cm c.

LOCALE CANTINA:

Premesso che il piano cantinato rappresentato sull'autorizzazione edilizia non risulta quanto tuttavia si segnala:

- difformità nella distribuzione dello stesso, con un maggior incremento della superficie accessoria (camminamento esterno)
- l'attuale vano è collocato in altra zona rispetto allo stato autorizzato, diversa di conseguenza risulta la distribuzione interna del piano cantinato.
- internamente è presente un'apertura finestrata rintracciabile dal piano strada e parrebbe essere presente anche una nicchia in quota (a partire da 075 cm da terra); l'altro lato lungo la parte alta del tavolato presenta una muratura tipo nido d'ape (si segnala che il locale era ricolmo di materiale da deposito).

(i rilievi interni, per quello che si è potuto a vista rilevare, nello spazio libero consentito ha determinato una sup. netta di mq 4,00 circa)

Nella sezione di autorizzazione si segnala un'altezza di cm 250 in loco rilevati 247 cm c.

Nota perito= al seguito delle regolarizzazioni edilizie/o ripristini dello stato autorizzato, dovrà essere presentata un'aggiornamento/richiesta 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: € 3.000,00

Totali costi oneri/professionali € 4.000,00 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'aggiornamento 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 20.11.1985 registrata all'UTE di Milano VARIAZIONE del 20/11/1985 in atti dal 13/03/1993 identificazione di u.i. (n. 50579.5/1985)

Nota: presente elaborato planimetrico ultimo in atti in data 02/11/01.01.2001

BCNC: come da elenco immobili segnalato nello stesso.

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:

NOTA PERITO:

la planimetria catastale risulta difforme allo stato dei luoghi e difforme alla licenza edilizia in particolare si segnalano difformità sia alla distribuzione dei tavolati interni sia alla destinazione dei locali; dovranno essere aggiornate le coerenze;

in loco si rileva un'altezza di cm 290 circa in virtù dei cm 295 segnalati sulla scheda

LOCALE CANTINA:

il vano è stato identificato; sulla scheda si ravvisa un'altezza di cm 250 in virtù dei cm 247 rilevati; il vano dovrà essere aggiornato nella composizione grafica.

Regolarizzazione:

rifacimento 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 il fabbricato è identificabile.

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. 16, l'unità è collocata al piano 1° di Via Privata Cefalonia; il vano cantina al piano seminterrato

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Unità imm.re	mq.	49,0	100%	49,0
Cantina	a corpo	a corpo	0%	0,0
		49,0		49,0
		mq. lordi		mq. commerciali

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

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 Milano¹, Ufficio Visure comune di Milano; Ufficio Anagrafe comune di Milano. Osservatorio del Mercato Immobiliare 2° SEMESTRE (2022) doc.all. ; studio amministrativo condominiale: OMISSIS (in Segrate). Offerte Immobiliari sul sito internet www.trovit.it, comparabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Milano /PERIFERIA -MUSOCCO-CERTOSA-EXPO-C.NA MERLATA.

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.950,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.800,00

Criteri estimativi Borsinoimmobiliare.it

Periodo: settembre 2023 Zona: Milano /PERIFERIA -MUSOCCO-CERTOSA-EXPO-C.NA MERLATA

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civili fascia media

Valore di mercato min (€/mq): 2553,00

Valore di mercato max (€/mq): 3511,00

Valore di mercato medio (€/mq): 3032,00

Criteri estimativi Borsinoimmobiliare.it

Periodo: settembre 2023 Zona: Milano /PERIFERIA -MUSOCCO-CERTOSA-EXPO-C.NA MERLATA

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civili fascia media

Valore di mercato min (€/mq): 123.533,00

Valore di mercato max (€/mq): 146.683,00

Valore di mercato medio (€/mq): 169.833,00

Criteri estimativi Tecnovalore

Periodo: settembre 2023 Zona: Milano /PERIFERIA -MUSOCCO-CERTOSA-EXPO-C.NA MERLATA

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo popolare

Valore di mercato min (€/mq): 124.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 131.500,00

Valore di mercato medio (€/mq): 138.500,00

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 13.9.23

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it>

Bilocale Via privata Cefalonia, 16

Mq. 50,00

2 locali,

1 bagno

Piano 1

RICHIESTA 159.000,00

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 13.9.23

Fonte di informazione: <https://www.BAKECA.it>

Bilocale Via Sapri

Mq. 48,00

2 locali,

1 bagno

Piano /

RICHIESTA 155.000,00

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: vendita maggio2023

Data rilevazione: 13.9.23

Fonte di informazione: https: Stimatrix atti di compravendita
 Viale Certosa 286i
 CONSISTENZA Mq. 50,00
 FG 90 MAPP. 194
RICHIESTA 135.000,00

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo		
Unità Imm.re	A/4	49,0	€ 2.800,00	€ 137.200,00		
Cantina	a corpo	a corpo	a corpo	€ 0,00		
				€ 137.200,00		

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	€ 137.200,00
Valore Lotto 001	€ 140.000,00A
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 137,000,00A
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 € 135.000,00

EVENTUALE:

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

Alla data del prospetto pervenuto è risultato insoluto solo la 1 rata della gestione ordinaria 2023 (considerata nell'abbattimento del 5%)

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: 24.10.23

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 debitori ed estratto per atto di matrimonio OMISSIS
- 2) Richiesta/rilascio attestazioni/contratti agenzia delle entrate per eventuali contratti d'affitto registrati -doc. all- attestazione di ricerca negativa
- 3) Richiesta/rilascio all'ufficio Visure di Milano Licenze edilizie
Attestazione di ricerca negativa modifiche al Municipio 8
- 4) Richiesta/Rilascio: Nota di trascrizione provenienza- (n.2 atti) e relative note
Prodotto dal perito
- 4b) Atto di acquisto quota condominiale non oggetto di perizia e relativa visura cat.+ elaborato plan.
- 5) Aggiornamento ispezioni ipotecarie, Trascrizioni ed Iscrizioni
- 6) Richiesta/rilascio posizione condominiale
- 7) Estratto di mappa
- 8) Elaborato planimetrico
- 9) Visura catastale aggiornata storica
- 10) Planimetria
- 11) APE (non presente)
- 12) Lettera di trasmissione alle parti

