Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 832/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Carlo Stefano Boerci**

Custode: avv. Enrica Bertolini

RELAZIONE DI STIMA

REV_01 19.02.2025 – ANNULLA E SOSTITUISCE PRECEDENTE

COPIA PRIVACY

LOTTO UNICO: Appartamento ad uso abitazione posto al piano sesto, con relativo vano di cantina al piano terra, nonché box auto al piano terra, in Melzo (MI) alla Via Giuseppe Costa n.16

Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277
C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623

con studio in Milano – Via De Amicis n°47
e-mail: lucabocchini@hotmail.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Melzo (MI) – Via Giuseppe Costa n.16

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati:
appartamento e cantina: fg. 4, p.lla 243, sub. 75 - Cat. A/3 (abitaz. di tipo economico)
box auto: foglio 4, p.lla 243, sub.5 - Cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse)

Stato occupativo

Al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno terzo rispetto alla procedura

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 139.000,00

da occupato: non ricorre il caso

ALLEGATI

01) Rilievo fotografico, planimetrie
02) Documentazione catastale
03) Elenco delle formalità
04) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate
05) Atto di provenienza
06) Titoli edilizi
07) Certificazione affrancamento dalla Convenzione
08) Comunicazioni del Condominio
09) Regolamento di Condominio
10) Verbale di sopralluogo

LOTTO UNICO

(Appartamento con pertinenze)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Appartamento ad uso abitazione posto al piano sesto (scala C, interno n.39) composto da tre locali oltre servizi, con relativo vano di cantina al piano terra (n.39), nonché box autorimessa al piano terra (n.39), in Melzo (MI) alla Via Giuseppe Costa n.16.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile, a carico di:
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,, Proprietà per 1/1;

Eventuali comproprietari (terzi): NESSUNO.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di MELZO come segue:

Intestazione:
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Proprietà per 1/1;

Dati identificativi e Dati classamento:

Catasto Fabbricati:

Appartamento e cantina:

Fg. 4, p.lla 243, sub.75: Cat. A/3; Classe: 4; consistenza: 5 vani; superficie catastale totale: 89 mq.; rendita: €. 400,25 - *Indirizzo:* VIA GIUSEPPE COSTA n. 16 Piano T - 6.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987; Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; VARIAZIONE del 01/01/1983 in atti dal 07/04/1998 CLASSAMENTO PROG. FINAL. (n. 62445/1983).

Box autorimessa:

Fg. 4, p.lla 243, sub.5: Cat. C/6; Classe: 5; consistenza: 13 mq.; superficie catastale: 13 mq.; rendita: €. 69,15 - *Indirizzo:* VIA GIUSEPPE COSTA n. 16 Piano T.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987; Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; CLASSAMENTO del 01/01/1983 in atti dal 06/04/1998 PROG. FINAL. (n. 63375/1983).

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: vano ascensore, area comune in più tratte, appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo comune.

Della cantina: corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, area comune per due lati.

Del box autorimessa: box di proprietà di terzi, area comune in due tratte, luoghi comuni in due tratte.

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

Gli immobili alla data del 06.02.2025 risultano ancora intestati in Catasto alla signora **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per la Proprietà di 1/1.

Si veda in proposito il paragrafo "4. PROVENIENZA" della presente relazione.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili pignorati è ubicato nel comune di Melzo, nella zona semi centrale dell'Ospedale Santa Maria delle Stelle, al margine orientale del centro cittadino. La microzona in cui insistono i beni pignorati si connota come una zona di edilizia residenziale di espansione, con caseggiati realizzati prevalentemente negli anni '80 del '900, con interventi edilizi caratterizzati da una distribuzione razionale ed edifici dall'aspetto sobrio. In virtù del carattere residenziale, la zona presenta scarso traffico ed è particolarmente agevole trovare parcheggio. L'inquinamento acustico è scarso.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

Il complesso immobiliare è discretamente servito dalle attrezzature caratteristiche delle zone residenziali. Nel raggio di dieci minuti di passeggio sono disponibili alcuni negozi, scuole, giardini pubblici, ed un centro sportivo. L'Ospedale Santa Maria delle Stelle dista circa 800 metri.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

Il complesso immobiliare è discretamente servito dai mezzi pubblici di superficie. Il mezzo pubblico più vicino è la linea autobus E52 E53, la cui fermata dista circa 100 metri dall'immobile condominiale. La stazione ferroviaria più vicina dista circa 2 km dal complesso condominiale ed è quella di Melzo delle linee Trenord, con collegamenti con Varese, Treviglio e Novara.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Gli immobili fanno parte di un complesso condominiale di edilizia di tenore economico, caratterizzato da una stecca residenziale isolata, di otto piani fuori terra, inserita in un più ampio lotto, perimetrato per una buona parte dai corpi bassi dei box auto, con un solo piano fuori terra. L'edificio residenziale è stato edificato con tecnologia di prefabbricazione in setti di calcestruzzo armato. L'edificio risale agli anni '80 del '900 e ne interpreta a pieno i canoni estetici. Il volume complessivo è articolato in maniera piuttosto gradevole, con sfalsamento delle visuali e vari terrazzini disposti ad ogni piano. I beni oggetto di valutazione, l'appartamento, la cantina ed il box auto, si trovano nell'edificio residenziale in corrispondenza della scala A.

Nel suo insieme il complesso condominiale risulta piuttosto gradevole, essendo inserito in un contesto verde e presentando linee compositive sobrie, con una concezione complessiva degli spazi comuni d'effetto estetico ancora attuale. Dal punto di vista prestazionale in materia di risparmio energetico, invece, l'edificio certamente non può dirsi in linea con i canoni attuali, essendo stato concepito in un'epoca in cui tali esigenze prestazionali non erano ancora integrate sistematicamente alla progettazione edilizia.

Si evidenzia che lo stato di conservazione delle facciate non è ottimale e sono visibili vari segni di riparazioni puntuali e vari punti con espulsione del calcestruzzo copriferro. Le facciate necessitano di un intervento complessivo di messa in sicurezza e ripristino.

Sia l'androne d'ingresso, sia gli spazi comuni ai piani, si presentano piuttosto bene. Il box e la cantina sono al piano terra e l'appartamento è al piano sesto della scala C. Tutte le unità sono localizzate in piani serviti dall'ascensore. L'edificio residenziale non è dotato di riscaldamento centralizzato e non è presente il servizio di portineria.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Il Lotto è composto da un appartamento ad uso abitazione, al piano 6° della scala C interno n° 39 con annesso un vano cantina al piano terra; oltre un box a uso autorimessa privata, posto al piano terra interno n°39.

In loco e nella documentazione condominiale gli immobili suddetti sono individuati come C56.

L'appartamento è un trilocale e presenta accesso diretto alla zona giorno, un angolo cottura in nicchia, un corridoio, due camere da letto ed un solo bagno. Tre confortevoli terrazzini, dalla sagoma pressoché quadrata, sono realizzati come prosecuzione esterna, rispettivamente, della zona giorno e delle due camere da letto. In fine vi è anche un comodo vano cantina al piano terra. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, vaso, doccia e presenta la predisposizione impiantistica per la lavatrice. I locali illuminati naturalmente sono quelli dotati dei terrazzini, su cui si aprono dei serramenti scorrevoli a tutta luce. Nessun'altro tipo di apertura verso l'esterno porta la luce naturale all'interno e pertanto, sia la nicchia della cucina, sia l'unico bagno, sono ciechi.

Si evidenzia che la tipologia costruttiva dell'edificio, realizzato con elementi prefabbricati in calcestruzzo armato, vincola in maniera sostanziale la distribuzione interna, essendo particolarmente oneroso e sconsigliato ogni intervento di modifica degli elementi prefabbricati costituenti i tavolati interni, ivi comprese persino l'apertura di vani porta e la realizzazione delle scanalature per l'impianto elettrico.

L'appartamento presenta una bella luminosità generare, data dai terrazzini descritti, ma d'altro canto, presenta anche l'unico bagno e la nicchia della cucina ciechi. L'unità è ben distribuita ed è biesposta, con riscontro d'aria da pareti contigue. In ragione dell'elevazione del piano e della conformazione dei terrazzini, le vedute sono gradevoli.

Appartamento:

- esposizione: doppia, verso Nord e verso Est;

- pareti: verniciate con varie tinte sature; rivestimento in piastrelle nell'angolo cottura fino ad altezza pensili; rivestimento con piastrelle a tutta altezza nel bagno; una camera presenta una parete foderata con materiale tipo polistirolo.

- soffitti: lastre dei solai prefabbricati a vista tinteggiate; nel bagno ribassamento con doghe metalliche per occultare impianti fuori traccia.

- pavimenti: piastrelle tipo gres porcellanato di piccolo formato e scelta commerciale, con finiture variabili tra i vari ambienti:

- infissi esterni: in lamiera metallica e vetrocamera con oscuranti a soffietto esterni in cattive condizioni;

- porta d'accesso: portoncino blindato;

- porte interne: scorrevoli in legno tamburato nelle camere, battente nel bagno;

- imp. citofonico: presente;

- imp. elettrico: sottotraccia;

- imp. idrico: presente;

- imp. termico: autonomo con termosifoni;

- imp. condizionamento: non presente;

- servizio igienico: dotato di lavabo, bidet, vaso igienico e doccia;

- altezza dei locali: circa metri 2,68 in tutti gli ambienti eccetto il bagno, ove l'altezza è metri 2,33;

- cantina: di comodo accesso, con pavimentazione in battuto di cemento, pareti con blocchetti a vista e porta metallica di chiusura;

- box autorimessa: di comodo accesso, con pavimentazione in battuto di cemento, pareti con blocchetti a vista, solaio prefabbricato a vista e porta metallica basculante con serratura di tipo ordinario.

Valutando il tenore modesto delle finiture e lo stato d'uso generale, l'appartamento si presenta in maniera non ottimale, con pavimentazioni e rivestimenti non più in linea con i canoni estetici attuali. Si evidenzia inoltre che, nei vari ambienti, l'altezza utile interna è lievemente carente rispetto al requisito minimo di metri 2,70, prescritto ai fini dell'abitabilità. Sebbene la carenza sia valutabile nell'ordine di 1 o 2 centimetri, tuttavia, non essendo unanime l'interpretazione di detta carenza nell'ambito delle tolleranze di cantiere, al fine di ricondurre l'unità ad una condizione ordinaria, si considera prudente ed opportuno sostituire i pavimenti riconducendo le altezze interne al requisito minimo di metri 2,70 prescritto ai fini dell'abitabilità.

Condizioni generali del lotto di vendita

Per quanto fin qui esposto, ai fini del giudizio di stima, l'unità sarà considerata come da ristrutturare completamente.

2.4. Certificazioni energetiche

Presso il CENED risulta depositato l'APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Durante il sopralluogo peritale non sono stati esibiti certificati degli impianti.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non è stato predisposto il CIS.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Durante il sopralluogo peritale l'immobile risultava libero.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Come comunicato della Direzione Provinciale II di Milano Ufficio Territoriale di Gorgonzola con nota del 17-12-2024, come rilevato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data odierna, non risultano in essere contratti di locazione/comodato intestati né alla debitrice, né alla precedente proprietaria.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1;

in virtù di successione in morte di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, deceduta il **10/03/2013**, devolutasi per legge in favore della sorella **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** innanzi meglio generalizzata, dichiarazione di successione registrata a Gorgonzola (MI) il 12/11/2019 al numero 34 volume 9990/19, trascritta a Milano 2 il **13/11/2019** ai numeri 92677/141195 (accettazione tacita d'eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 20.06.2024 al nn. 59153/82490) ed il conseguente acquisto *iure hereditatis* della piena proprietà.

4.2. Precedenti proprietari

Gli immobili in oggetto erano pervenuti a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per la piena proprietà, da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, titolare della quota di **1/2** di piena proprietà, e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, titolare della quota di **1/2** di piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Silocchi Maurizio, del **26.10.2011**, rep. 242877/30778 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il **28.10.2011** al n. 123548 del registro generale e al n. 75512 del registro particolare.

Tali immobili erano pervenuti a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per la quota di **1/2** di piena proprietà, e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per la quota di **1/2** di piena proprietà, da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, titolare della quota di **1/2** di piena proprietà, e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, titolare della quota di **1/2** di piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Lebano Pasquale, del **28.10.1993**, rep. 178781/19217 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il **05.11.1993** al n. 80593 del registro generale e al n. 54602 del registro particolare.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione **notarile** in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate alla data del **04/02/2025** si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

  NESSUNA

- **Misure Penali**

  NESSUNA

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

  NESSUNA

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

  NESSUNA

  NOTA 1: Dalla lettura dell'atto di compravendita per Notaio Silocchi Maurizio del 26.10.2011, rep. 242877/30778, già innanzi citato, si evince quanto segue: "*con riferimento alla libera trasferibilità delle porzioni immobiliari in oggetto, il Comune di Melzo con determinazione*

n.204 del 27 dicembre 2010, ha svincolato gli immobili in oggetto dai limiti disciplinati dalla Convenzione sottoscritta in data 22 giugno 1981 tra il Comune di Melzo e la Prefabbricati Zecca Spa e pertanto gli stessi sono liberamente alienabili senza più alcun vincolo, delibera che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "B";

NOTA 2: Come certificato dal Comune di Melzo con nota prot.3975 del 27.01.2025, dietro richiesta dello scrivente, il medesimo Comune con Delibera di C.C. n.21 del 27.05.2024 ha definito la durata delle previsioni contenute nelle convenzioni urbanistiche riguardanti gli immobili costruiti su aree cedute in diritto di proprietà e antecedenti alla data di entrata in vigore della L. 17/02/1992 n.179, e in conseguenza di ciò gli immobili di Via G. Costa n.16 "*…sono liberamente commerciabili senza alcuna limitazione di prezzo o altri vincoli soggettivi o oggettivi*".

Eventuali note: NESSUNA

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

- **Iscrizioni**

  Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il **28.10.2011** al n.123549 del registro generale e al n. 26369 del registro particolare, di Euro 240.000,00 a fronte di un capitale di Euro 120.000,00, durata 25 anni, atto Notaio Silocchi Maurizio del 26.10.2011, rep. 242878/30779;

  a favore di:

  Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. sede Roma, C.F. 09339391006, domicilio ipotecario eletto in Milano alla Via Deruta n. 19, Proprietà per 1/1;

  contro:

  XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1;

  Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

- **Pignoramenti**

  Pignoramento Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il giorno **08/09/2023** - Registro Particolare 84203 Registro Generale 120029, Corte d'Appello di Milano-UNEP Repertorio 2372 del 02/08/2023;

  a favore di:

  Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. sede Roma, C.F. 09339391006, domicilio ipotecario eletto in Milano alla Via Deruta n. 19, Proprietà per 1/1;

  contro:

  XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1;

  Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

- **Altre trascrizioni**

  NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

6 CONDOMINIO

L'immobile in oggetto fa parte del Condominio TRIEDRO - C. Fisc. 91513580158 VIA COSTA 16 Melzo, amministrato durante le operazioni peritali dallo studio ADDEO Avv. Maria Assunta Via A. Moro n. 119 - Melzo (MI), che ha fornito documentazione da cui si ricavano le informazioni che seguono, riferite al mese di gennaio 2025; per ogni approfondimento si rimanda alla documentazione condominiale allegata.

- Spese gestione ordinaria 2022 (dal 01/01/2022 al 31/12/2022) = €. 1.408,51;
- Spese gestione ordinaria 2023 (dal 01/01/2023 al 31/12/2023) = €. 1.270,66;
- Esistenza di una eventuale posizione debitoria della proprietà nei confronti del Condominio ed estratto conto: non vi sono debiti;
- Esiste una gestione straordinaria per gli ascensori (periodo: 10/07/2023 – 10/12/2025) importo competente alla proprietà €. 2.279,94;
- Esiste una gestione straordinaria per rifacimento copertura box (periodo: 01/01/2024 – 31/12/2024) importo competente alla proprietà 0,00;
- Eventuali debiti del Condominio verso fornitori, cause pendenti, altre informazioni rilevanti per il futuro acquirente: Non vi sono debiti nè cause pendenti, vi è un condomino moroso ma irreperibile.
- Esistenza del CIS certificato di idoneità statica: *Non è stato predisposto il CIS*.

6.0. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Al riguardo l'Amministratore comunicava quanto segue: Il complesso Condominiale è in diritto di superficie.

6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sì inquanto l'ascensore serve tutti i piani, sebbene sia necessario verificare se le dimensioni dell'ascensore sono compatibili con il tipo di carrozzina utilizzata.

Inoltre, sarà necessario adeguare gli spazi interni inquanto **l'appartamento non è dotato del requisito di visitabilità**, come meglio esposto nel paragrafo sulla conformità edilizia.

Tuttavia, vista la tipologia costruttiva del complesso edilizio, realizzato interamente con elementi prefabbricati in calcestruzzo armato, **è possibile che le modifiche da eseguire nel bagno per renderlo visitabile oggi ed eventualmente adattabile in futuro siano molto onerose o anche non realizzabili.**

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Obblighi derivanti dall'edilizia convenzionata

Il complesso edilizio fu costruito in base alla Legge 865/71 art. 35 e, pertanto, gli immobili erano soggetti alle clausole limitative dell'uso e del godimento previste nello Schema di contratto di vendita alloggi approvato con Delibera di Consiglio Comunale di Melzo n°166 del 15/04/1983.

Tuttavia, come si evince da apposita Certificazione rilasciata dal Comune di Melzo il 23/01/2025 Port. 3544, su istanza dello scrivente esperto, il Comune di Melzo, con Deliberazione del Consiglio Comunale n°21 del 27/05/2024, ha definito che la durata delle previsioni contenute nelle convenzioni stipulate dal Comune di Melzo ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, riguardanti gli immobili costruiti su aree cedute in diritto di proprietà, sottoscritte in data antecedente l'entrata in vigore della legge 17/02/1992 n°179 e delle

disposizioni previste dalle norme vigenti nella stessa delibera richiamate, vada riferita ad un termine non inferiore a 20 anni e non superiore a 30. Pertanto, con riferimento a tutti gli immobili in via G. Costa 16 tutti i vincoli si intendono cessati e pertanto nessun procedimento di affrancazione è necessario e dunque gli immobili sono liberamente commerciabili senza alcuna limitazione di prezzo o altri vincoli soggettivi o oggettivi.

In allegato si riporta la Certificazione del Comune di Melzo 23/01/2025 Port. 3544 con allegata la Deliberazione del Consiglio Comunale n°21 del 27/05/2024

7.2. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune attinenti all'unità staggita:

Presso l'Ufficio Visure del Comune di Melzo sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

a) Concessione Edilizia n° 29/80 rilasciata il 03/12/1980;

b) Concessione Edilizia n°234/81 rilasciata il 30/07/1981, corredata dal certificato di abitabilità.

Con riferimento ai titoli citati, il giudizio di conformità sarà espresso in relazione agli allegati grafici al titolo Concessione Edilizia n°234/81 rilasciata il 30/07/1981, essendo lo stesso il più recente reperito.

7.3. Conformità edilizia:

<u>Conformità dell'appartamento</u>

Dal raffronto dello stato di fatto con il grafico di progetto e con le vigenti norme di settore, si rilevano le seguenti criticità:

1) Formazione di ringrossi nei tavolati per porte scorrevoli, variazioni metriche degli ambienti per difforme disposizione di alcuni tramezzi, nonché formazione di un ringrosso del tavolato nella cantina presso l'ingresso;

2) L'ampiezza della porta del bagno è inferiore allo standard normativo, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del citato DM 236 del 1989 e pertanto l'immobile non è dotato del requisito della visitabilità;

3) Altezza interna netta dei locali principali lievemente inferiore a metri 2,70, con differenze variabili da 1 a 2 cm;

4) Altezza del locale bagno inferiore a metri 2,40;

5) Mancanza del disimpegno dotato di porte tra il locale dove si preparano i cibi ed il bagno;

6) Altezza dei parapetti inferiore allo standard normativo vigente.

Nella grafica che segue vengono evidenziate sommariamente le criticità rilevate.

Rilievo schematico dello stato di fatto	Titolo edilizio piano tipo

Per quanto rilevato, si evidenzia che l'immobile non è dotato della conformità edilizia.

A parere dello scrivente, e salvo differenti interpretazioni dei tecnici comunali preposti, è possibile inquadrare le difformità elencate come segue.

Con riferimento al punto 1, le difformità sono certamente sanabili mediante una pratica di CILA tardiva;

Con riferimento al punto 2, si evidenzia che l'edificio fu costruito antecedentemente rispetto all'entrata in vigore del D.M. n. 236 del 1989 (normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche) e pertanto non fu dotato dei requisiti di visitabilità per persone con disabilità motorie. Sarà opportuno, tuttavia, nel quadro più ampio dei lavori di ristrutturazione necessari, prevedere anche l'adeguamento dell'ampiezza della porta del bagno, ai sensi della normativa vigente, nel caso in cui l'intervento risulti compatibile con le caratteristiche strutturali del prefabbricato in calcestruzzo armato.

Con riferimento al punto 3, si evidenzia che la difformità riguarda un requisito igienico inerente all'abitabilità. Pertanto, in via cautelativa, nel caso in cui la carenza riscontrata, di misura nettamente inferiore al 2% di variazione rispetto all'altezza minima di metri 2,70, dovesse essere non valutata nell'ambito delle tolleranze di legge, si considera la necessità di sostituire la pavimentazione ed il sottofondo, anche con pavimentazioni sottili, al fine di rispettare il requisito indicato.

Con riferimento al punto 4, si evidenzia che la difformità riguarda il requisito igienico inerente all'altezza minima dei locali di servizio. In questo caso la variazione è ben maggiore del 2% e pertanto non può rientrare nelle tolleranze edilizie. Pertanto, la difformità dovrà essere eliminata con un intervento di adeguamento, mediante la rimozione del controsoffitto ribassato.

Con riferimento al punto 5, si evidenzia che la difformità riguarda le norme igieniche e pertanto non è sanabile, ma dovrà essere eliminata con un intervento di adeguamento.

Con riferimento al punto 6, si evidenzia che la difformità riguarda le norme ergonomiche di sicurezza e pertanto, nel quadro più ampio dei lavori da eseguire nell'immobile o sulle facciate, dovrà essere previsto anche l'adeguamento dell'altezza dei parapetti.

Le difformità di cui al punto 1), per quanto non in contrasto con le norme igieniche e con le indicazioni del Regolamento Edilizio vigente, possono essere ritenute di natura secondaria e pertanto sanabili mediante una pratica di CILA a sanatoria, con il pagamento della sanzione di circa € 1.000,00.

Conformità dell'autorimessa

Dal raffronto dello stato di fatto con i grafici di progetto allegati al titolo Concessione Edilizia n°234/81, emerge una difformità inerente al vano d'accesso all'autorimessa, la cui ampiezza è minore rispetto a quella indicata in progetto. Anche tale difformità è di carattere secondario ed è ascrivibile certamente a piccole varianti eseguite in corso d'opera. Anche in questo caso, per la regolarizzazione edilizia dell'autorimessa si consi-

dera opportuno depositare una pratica di CILA tardiva e di variante, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00.

In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente si specifica che, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto forfettariamente, oltre che dei costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili.

7.4. Conformità catastale

Dell'appartamento

La scheda catastale dell'appartamento non è conforme e dovrà essere aggiornata. In particolare, l'appartamento è rappresentato nella condizione di progetto e, pertanto, presenta le difformità rilevate al paragrafo che precede.

Dell'autorimessa

La scheda catastale dell'autorimessa non è conforme e dovrà essere aggiornata. In particolare, l'autorimessa è rappresentata nella condizione di progetto e, pertanto, con il vano di accesso di dimensioni difformi rispetto allo stato di fatto.

Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi degli aggiornamenti catastali necessari.

8 CONSISTENZA

8.0. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata mediante interpolazione tra i dati derivanti dalla documentazione catastale ed i riscontri metrici prelevati sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998), come segue:

UNITA' AD USO ABITATIVO **Destinazione**	**Sup. lorda mq**	**Coeff.**	**Superficie omogeneizzata**
Superfici principali			
Sup. Locali principali	81,77	100%	81,77
Superfici di ornamento			
Sup. balconi	15,74	25%	3,93
Vani accessori			
Cantina	3,45	20%	0,69
Autorimessa	14,12	50%	7,06
Somma superficie commerciale equivalente omogeneizzata in cifra tonda *(effettivi 115,08 mq)*			**93 mq**

9 STIMA

9.0. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del complesso edilizio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico–sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene immobile all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.1. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio - OMI

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: MELZO

Zona: B1 Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Abitazioni di civili stato ottimo

Valore mercato prezzo min. 2200 / prezzo max. 2600 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 8,5 / prezzo max. 10,4 (Euro/mq x mese)

Borsino immobiliare

Operatori commerciali di zona

9.2. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore Complessivo
Unità ad uso ABITAZIONE oltre cantina e AUTORIMESSA	A/3; C/6	93	€. 2.000	€. 186.000
Somma valore complessivo del Lotto				**€. 186.000**

9.3. 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 01**	€ 186 000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 9 300,00
• Deprezzamento derivante da interventi di ristrutturazione sostanziali e di adeguamento edilizio dell'immobile, anche con eliminazione delle difformità non sanabili. Tutto compreso:	-€ 30 000,00
• Spese tecniche per pratiche edilizie e catastali a carico dell'acquirente indicative:	-€ 5 000,00
• Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	-€ 3 000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 138 700,00
arrotondato	**€ 139 000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso

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 garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile NON è locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è staggito per l'intero

12 VERIFICA L. 178/2020, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Il complesso edilizio fu costruito in base alla Legge 865/71 art. 35 con il contributo dello Stato in forma di edilizia convenzionata con il Comune di Melzo, su suolo concesso in diritto di superficie.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Luca Bocchini 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 PEC al procuratore legale costituito.

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.

Milano li: 19/02/2025

l'Esperto Nominato
arch. Luca Bocchini