
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N. Gen. Rep. 2603 / 2014
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 05/07/2018 - ore 10:15

Giudice delle Esecuzioni: DOTT.SSA TRENTINI CATERINA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IN TREZZANO ROSA (MI), VIA DANTE n. 49

Esperto alla stima: Arch. Gaia Barbara Innocenza Bertacchi
Codice fiscale: BRTGRB71R44F205E
Partita IVA: 08168900960
Studio in: Via Stresa 18 - 20125 Milano
telefono: 347.75.55.341
fax: 178.222.40.40
email: gaia.bertacchi@gmail.com
PEC: bertacchi.13754@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Dante n. 49 – 20060, Trezzano Rosa (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + box ad uso autorimessa
(attualmente accorpati in un unico subalterno catastale di categoria A/3)

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 3, particella 398, subalterno 710

2. Stato di possesso

Beni: Via Dante n. 49 – 20060, Trezzano Rosa (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + box ad uso autorimessa

Possesso: LIBERO (disabitato)

presenza di arredi, elettrodomestici e masserizie varie

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Dante n. 49 – 20060, Trezzano Rosa (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + box ad uso autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Dante n. 49 – 20060, Trezzano Rosa (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + box ad uso autorimessa

Creditori Iscritti: €

5. Comproprietari

Beni: Via Dante n. 49 – 20060, Trezzano Rosa (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + box ad uso autorimessa

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Dante n. 49 – 20060, Trezzano Rosa (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + box ad uso autorimessa

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Dante n. 49 – 20060, Trezzano Rosa (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + box ad uso autorimessa

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni: Via Dante n. 49 – 20060, Trezzano Rosa (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + box ad uso autorimessa

Prezzo da "libero": € 29.600,00

(Prezzo da "occupato": € 22.000,00)

Beni in TREZZANO ROSA (MI)
Via Dante n. 49

Lotto: LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Identificativo Corpo: 1 - Appartamento ad uso abitazione + box ad uso autorimessa attualmente accorpati in un unico subalterno catastale di categoria A/3 ("abitazioni di tipo economico") sito in Trezzano Rosa (MI), Via Dante n. 49 - c.a.p. 20060

Quota e tipologia del diritto:

500 / 1000 di GRIMALDI ION - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: 1767613613

Residenza: Senago (MI), Via Don Giovanni Fumagalli n. 4, c.a.p. 20030

Stato Civile: coniugato con GRIMALDI ION in regime di "comunione legale dei beni" (stando alla dichiarazione resa dai Proprietari eseguiti al Notaio Dott. Grimaldi Nicola, nell'ambito della Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di compravendita in data 31/10/2007, ai nn. 17676/13613);

500 / 1000 di GRIMALDI ION - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: 1767613613

Residenza: Senago (MI), Via Don Giovanni Fumagalli n. 4, c.a.p. 20030

Stato Civile: coniugata con GRIMALDI ION in regime di "comunione legale dei beni" (stando alla dichiarazione resa dai Proprietari eseguiti al Notaio Dott. Grimaldi Nicola, nell'ambito della Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di compravendita in data 31/10/2007, ai nn. 17676/13613).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

GRIMALDI ION nato in ROMANIA il 11/07/1975, C.F.: 1767613613 (1)
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con GRIMALDI ION

GRIMALDI ION nata in ROMANIA il 11/07/1975, C.F.: 1767613613 (1)
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con GRIMALDI ION

foglio 3, particella 398, subalterno 710

indirizzo: VIA DANTE n. 49 piano: T, Comune di Trezzano Rosa, Provincia di Milano

categoria: A/3, classe: 4, consistenza: 3 vani

superficie catastale totale: 75 mq – totale escluse aree scoperte: 75 mq

rendita catastale: € 111,55.

Derivante da:

Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 protocollo n. MI1038200 in atti dal 01/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 470547.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. MI0580028 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 70503.1/2004)
- DIVISIONE del 12/12/2002 protocollo n. 959427 in atti dal 12/12/2002 DIVISIONE (n. 72522.1/2002)
- VARIAZIONE del 16/02/1999 in atti dal 16/02/1999 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE CATASTALE (n. 361190.1/1999)
- VARIAZIONE del 24/10/1996 in atti dal 24/10/1996 FUSIONE RISTRUTTURAZIONE (n. 221601.1/1996)

Situazione degli INTESTATI:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/10/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/11/2007 Repertorio n.: 17676 Rogante: GRIMALDI NICOLA Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 92177.1/2007)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/06/2003 Trascrizione in atti dal 26/06/2003 Repertorio n.: 12927 Rogante: GRIMALDI NICOLA Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 58461.1/2003)
- DIVISIONE del 12/12/2002 protocollo n. 959427 in atti dal 12/12/2002 Registrazione: DIVISIONE (n. 72522.1/2002)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/06/1999 Voltura in atti dal 21/06/2000 Repertorio n.: 69077 Rogante: MARIO ERBA Sede: MONZA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 340489.1/1999)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/05/1999 Trascrizione in atti dal 20/04/2001 Repertorio n.: 69077 Rogante: DOTT. MARIO ERBA Sede: MONZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 36608.1/1999)
- VARIAZIONE del 16/02/1999 in atti dal 16/02/1999 Registrazione: MIGLIORE IDENTIFICAZIONE CATASTALE (n. 361190.1/1999)
- VARIAZIONE del 24/10/1996 in atti dal 24/10/1996 Registrazione: FUSIONE RISTRUTTURAZIONE (n. 221601.1/1996)

Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali:

Diritto alle "corti" al foglio 3, particelle 394 e 404.

Confini:

Da Nord, in senso orario: cortile comune (particella 394), altra proprietà, particella 383, cortile comune (particella 394).

Conformità catastale:

A seguito delle ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio (Catasto) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trezzano Rosa (MI), sono emerse significative criticità che si ritiene debbano essere risolte, almeno in parte, prima della messa in vendita dell'unità immobiliare pignorata.

Sembrerebbe infatti che la "Concessione Edilizia n. 76/1994" del 29/09/1994 - relativa, tra le altre cose, al cambio di destinazione d'uso dell'originario "box-auto" (a Sud-Est) nel "ripostiglio" che è ora adibito a "soggiorno-pranzo con angolo-cottura" - sia *priva di efficacia*, mancando, nei Pubblici Registri Immobiliari, la trascrizione del "vincolo di pertinenzialità" di un altro box-auto a favore dell'unità immobiliare pignorata, come richiesto a suo tempo dal Comune di Trezzano Rosa (MI) quale condizione necessaria per *il rilascio e l'efficacia* del provvedimento concessorio.

Nel 2002 è stata altresì effettuata una "divisione *catastale*" (protocollo n. 959427 del 12/12/2002 (n. 72522.1/2002)) tra il piano terra dell'edificio (i.e. l'unità immobiliare pignorata) ed i due piani sovrastanti; nessun titolo *edilizio* abilitativo è mai stato rilasciato ad avvallo di tale divisione - che sarebbe dunque "viziata" ed inefficace in quanto effettuata al solo livello catastale e non anche a livello edilizio; pur tuttavia, da allora, l'unità immobiliare al piano terra è stata oggetto di ben due passaggi di proprietà che hanno pacificamente recepito sia il frazionamento del fabbricato, sia il cambio d'uso del box-auto, sicché alla data odierna essa risulta *catastalmente e di fatto separata* dalle restanti parti dell'edificio e *contraddistinta da un'unica categoria catastale residenziale*.

Da ultimo, la più recente planimetria catastale in Atti (che ha appunto recepito e tali variazioni) NON RISPECCHIA comunque l'attuale stato dei luoghi così come emerso dal sopralluogo effettuato in data 27/04//2018, a causa delle diversità di seguito elencate:

- Le destinazioni d'uso dei locali indicate nella planimetria catastale non corrispondono a quelle rilevate in loco: il "ripostiglio" (già "box-auto") è in realtà adibito a "soggiorno-pranzo con angolo-cottura", la "cucina" è in realtà adibita a "camera da letto";
- La "camera da letto" posta al centro dell'unità immobiliare è separata dal "corridoio/disimpegno" attraverso una parete tamburata in legno non rappresentata nella planimetria catastale;
- La porta secondaria dell'unità immobiliare (Sud-Est) indicata nella planimetria catastale è in realtà una finestra;

- In corrispondenza della mezzeria della facciata è presente una nicchia (che ospita la caldaia dell'unità immobiliare) non rappresentata nella planimetria catastale.

A parere della scrivente, atteso che appare irrealistico ipotizzare l'annullamento della "divisione catastale" tra il piano terra dell'edificio ed i due piani sovrastanti effettuata nel 2002, e che la perdita di efficacia della "Concessione Edilizia n. 76/1994" del 29/09/1994 ha di fatto ripristinato le precedenti destinazioni d'uso dei locali dell'unità immobiliare pignorata - ivi compresa quella a "box-auto" del locale a Sud-Est - si ritiene che prima della messa in vendita dell'unità immobiliare sia opportuno procedere *almeno* alla "divisione catastale" tra i locali a destinazione residenziale (cui attribuire l'attuale categoria A/3) ed il "box-auto" (cui attribuire la categoria C/6).

Stanti le modifiche apportate alla Legge 24/04/1989, n. 122 dall'Art. 10, comma 1 del D.L. 09/02/2012, n. 5, si ritiene che, in futuro, difficilmente sarà possibile modificare la destinazione d'uso del suddetto "box-auto"; sarà invece possibile trasferirne la proprietà *"...(omissis) ...con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune..."*.

Si rimanda al paragrafo "Conformità edilizia" per gli ulteriori approfondimenti.

Regolarizzabili mediante: n. 2 Pratiche "Docfa" di "divisione" dell'unità immobiliare e predisposizione delle relative planimetrie catastali.

Spese:

n. 2 Docfa (compresa I.V.A. e oneri)	€ 2.000,00
Tributi catastali	€ 100,00
TOTALE SPESE	€ 2.100,00

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità catastale dell'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

In Comune di Trezzano Rosa (MI), all'interno del "centro storico" ed a circa 400 m dal Municipio, piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di n. 1 unità immobiliare ad uso abitazione e box-auto posta al piano terra di un edificio ragionevolmente costruito intorno alla metà del 1800 e composto da n. 2 piani complessivi attualmente adibiti a residenza.

L'unità immobiliare è composta da n. 1 locale più servizi (n. 1 soggiorno attualmente adibito a "camera da letto", n. 1 cucina abitabile attualmente adibita a "camera da letto", n. 1 box-auto attualmente adibito a "soggiorno-pranzo con angolo-cottura", n. 1 bagno, n. 1 ingresso e n. 1 disimpegno/corridoio) ed è privo di balconi, solaio e cantina.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie LORDA complessiva di 74,50 mq circa (dei quali 51,15 mq circa ad abitazione e mq 23,35 circa a box-auto), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 74,50 mq circa (dei quali 51,15 mq circa ad abitazione e mq 5,85 circa a box-auto).

Si invita a prestare particolare attenzione ai paragrafi "Conformità catastale" e "Conformità edilizia", contenenti alcune note relative al "disallineamento" tra lo stato dei luoghi così come rilevato in sede di sopralluogo ed i titoli abilitativi depositati presso i competenti uffici.

Caratteristiche zona: centro storico, normale

Area urbanistica: residenziale, a traffico normale con parcheggi sufficienti (a pagamento)

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche e architettoniche:

Chiesa di San Gottardo

Santuario della Beata Vergine del Rosario

Principali collegamenti pubblici:

Autostrada "A4" (Torino-Trieste), uscita "Trezzo sull'Adda"

Servizi offerti dalla zona:

Municipio, Piazza XXV Aprile n. 1

Centro Commerciale "Tre Rose",

"U2 Supermercato", Via Rodari n. 14

Farmacia "Foffano", Via Dante n. 78

Scuola Primaria "Carlo Porta", Via Cristoforo Colombo n. 9

Negozi al dettaglio, Bar

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (27/04/2018) l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultata disabitata, ed occupata esclusivamente da alcuni arredi, elettrodomestici e masserizie.

Note:

Dai "Certificato di Residenza Storico" rilasciato dal Comune di Trezzano Rosa (MI) in data 16/04/2018, risulta quanto segue:

- Il Sig. [redacted] (nato a [redacted]), il [redacted] e la Sig.ra [redacted] (nata a [redacted]), il [redacted], risultano cancellati dall'Anagrafe del Comune di Trezzano Rosa (MI) dal giorno 02/07/2011, per emigrazione a [redacted].

Dai "Certificato di Residenza" e dal "Certificato di Stato di Famiglia" rilasciati dal Comune di [redacted] (MI) in data [redacted], risulta quanto segue:

- La "famiglia anagrafica" dei [redacted] e [redacted] è composta dai seguenti membri:

- o [redacted] (nato a [redacted]), il [redacted]
- o Giuseppe Robertivarian (nato a [redacted], [redacted] mese [redacted], (nata a [redacted] (MI), [redacted] mese [redacted], il [redacted]
- o [redacted] (nata a [redacted]), il [redacted]
- o [redacted] (nato a [redacted], il 11/01/1975.

- Tale nucleo familiare risiede in [redacted] (MI), [redacted] n. 4.

Stando alla dichiarazione resa dai Sig. [redacted] e [redacted] al Notaio Dott. Grimaldi Nicola, nell'ambito della Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di compravendita in data 31/10/2007, ai nn. 17676/13613, essi sarebbero coniugati in regime di "comunione legale dei beni"; nessuna informazione a conferma o confutazione di tale dichiarazione è stata reperita presso gli Uffici di Stato Civile dei succitati Comuni.

Dalle interrogazioni effettuate presso l'Anagrafe Tributaria (Agenzia delle Entrate) è altresì emerso che non sono in corso, alla data odierna, contratti di locazione relativi all'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva e posti in essere dai proprietari esecutati in qualità di danti causa / locatori.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.
- 4.1.2 *Conv. matrimoniali e prov. di assegnazione casa coniugale:* Nessuna.
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno.
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della Procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

~~— Ipoteca volontaria:~~

~~A favore di _____~~

~~Contro: _____ a _____~~

~~*Derivante da: _____ a garanzia di mutuo fondiario*~~

~~Regito: Notaio Dott. Erba Mario, in data 26/05/1999, al n. 69078~~

~~Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 03/06/1999, ai nn. 52833/14915~~

~~Durata: 15 anni~~

~~Importo capitale: € 120.000,00~~

~~Importo ipoteca: € 168.000,00~~

~~— Annotazione a Iscrizione:~~

~~*Descrizione: Restrizione di beni*~~

~~Regito: Notaio Dott. Grimaldi Nicola, in data 10/10/2003, al n. 13316~~

~~Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 05/02/2004, ai nn. 14209/3144~~

~~— Ipoteca volontaria:~~

~~A favore di:~~

~~Contro: _____~~

~~*Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario*~~

~~Regito: Notaio Dott. Grimaldi Nicola, in data 17/06/2003, al n. 12928~~

~~Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 25/06/2003, ai nn. 96504/19377~~

~~Durata: 25 anni~~

~~Importo capitale: € 91.000,00~~

~~Importo ipoteca: € 182.000,00~~

– Comunicazione:

Descrizione: Estinzione totale dell'obbligazione

Dati: in data 20/12/2007, al n. 10334

Note: ~~Canellazione totale eseguita in data 24/12/2007~~

– Ipoteca volontaria:

A favore di: I

Contro: Gr

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Rogito: Notaio Dott. Grimaldi Nicola, in data 31/10/2007, ai nn. 17677/13614

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 21/11/2007, ai nn. 175015/46117

Durata: 30 anni

Importo capitale: € 152.000,00

Importo ipoteca: € 304.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

– Pignoramento:

A favore di: I A.

Contro: Gr

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano, in data 19/08/2014, al n. 16751

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 10/12/2014, ai nn. 111007/75845

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale: n. 2 Pratiche "Docfa" di "divisione" dell'unità immobiliare e predisposizione delle relative planimetrie catastali.

4.3 Misure Penali: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: -

Spese già deliberate scadute / in scadenza imminente: -

Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali:

Diritto alle "corti" al foglio 3, particelle 394 e 404.

Amministratori di Condominio:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Alla data del sopralluogo (27/04/2018) l'UNITA' IMMOBILIARE oggetto della presente Procedura Esecutiva, accessibile direttamente dall'esterno, è risultata NON accessibile ai soggetti diversamente abili, a causa delle seguenti criticità principali:

- Larghezza della porta del bagno (72 cm);
- Assetto distributivo del bagno;
- Larghezza della porta del soggiorno-pranzo (65 cm).

Tale stato di cose potrà essere sanato tramite:

- Modifica della larghezza della porta del bagno (minimo 85 cm);
- Modifica dell'assetto distributivo del bagno;
- Modifica della larghezza della porta del bagno (minimo 85 cm);

Attestazione Certificazione/ Prestazione Energetica:

Attestato di Certificazione Energetica ASSENTE

Indice di prestazione energetica: -

Classe Energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Piena Proprietà:

1. Titolare/Proprietario: (n.1 locale p.t., fg. 3, part. 398
C.T.)
dal 20/03/1974 al 25/05/1999
Dante causa:
Avente causa: F
In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita
Rogito: Notaio Dott. Fasola Edoardo, in data 20/03/1974, ai nn. 904635/991
Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 16/04/1974, ai nn. 20871/18089

2. Titolare/Proprietario: +)
(n. 2 locali p.t., fg. 3, part. 397 C.T.)
dal 01/08/1975 al 15/12/1982
Dante causa: C l. 31/07/1975)
Avente causa: + +)
In forza di: Dent: e
Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro di Milano, in data ???, ai nn. 6762/75
Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 20/12/1977, ai nn. 53701/44746
Note: con diritto alle "corti" foglio 3, particelle 394 e 404.

3. Titolare/Proprietario: (n. 2 locali p.t., fg. 3, part. 397,
sub. 9 C.T.)
dal 16/12/1982 al 25/05/1999
Dante causa: ! +
Avente causa:
In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita
Rogito: Notaio Dott. Scotti Emanuele, in data 16/12/1982, ai nn. 7999/1136
Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 13/01/1983, ai nn. 2830/2456
Note: con diritto alle "corti" foglio 3, particelle 394 e 404.

4. Titolare/Proprietario: (fg. 3, part. 398, sub. 705 C.F.)
dal 26/05/1999 al 16/06/2003
Dante causa:
Avente causa:
In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita
Rogito: Notaio Dott. Erba Mario, in data 26/05/1999, al n. 69077
Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 03/06/1999, ai nn. 52832/36608

5. Titolare/Proprietario: [redacted] + [redacted] (fg. 3, part. 398, sub. 710 C.F.)

dal 17/06/2003 al 30/10/2007

Dante causa: [redacted]

Avente causa: [redacted] (usufrutto) + [redacted] (nuda proprietà)

In forza di: Atto notarile pubblico - Compravendita

Rogito: Notaio Dott. Grimaldi Nicola, in data 17/06/2003, al n. 12927

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 25/06/2003, ai nn. 96503/58461

6. Titolare/Proprietario: [redacted]

dal 31/10/2007 alla data odierna (attuali proprietari)

Dante causa: [redacted] (usufrutto) + [redacted] (nuda proprietà)

Avente causa: [redacted]

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata - Compravendita

Rogito: Notaio Dott. Grimaldi Nicola, in data 31/10/2007, ai nn. 17676/13613

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 21/11/2007, ai nn. 175014/92177

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ispezioni effettuate in data 11/06/2018 e 12/06/2018 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trezzano Rosa (MI) è emersa l'esistenza delle pratiche edilizie di seguito elencate:

1. Licenza Edilizia n. 18 / 1971

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: opere esterne di facciata

Oggetto: Ampliamento finestre e prolungamento del balcone

Presentazione: in data 26/06/1971, al n. 931, Atti n. -

Rilascio: in data 23/07/1971, al n. 18/1971, Atti n. -

Abitabilità/agibilità: -

2. Licenza Edilizia n. 29 / 1972

Intestazione: Cc"

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: opere interne / manutenzione straordinaria

Oggetto: Creazione di un bagno

Presentazione: in data 29/11/1972, al n. 1814, Atti n. -

Rilascio: in data 23/12/1972, al n. 29/72, Atti n. -

Abitabilità/agibilità: -

3. Concessione Edilizia n. 80 / 1984

Intestazione: F

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria

Oggetto: Rifacimento della copertura e degli intonachi di caa di civile abitazione

Presentazione: in data ???, al n. ???, Atti n. -

Rilascio: in data 27/04/1984, al n. 80/84, Atti n. -

Abitabilità/agibilità: -

4. Concessione Edilizia n. 76 / 1994

Intestazione: -

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere esterne

Oggetto: Chiusura porta carraia, apertura nuova porta pedonale, cambio d'uso da Box a ripostiglio

Presentazione: in data 02/08/1994, al n. 5012, Atti n. -

Rilascio: in data 29/09/1994, al n. 76/1994, Atti n. -

Abitabilità/agibilità: -

Nota Bene:

così precisa il provvedimento concessorio: "...(*omissis*) ...il rilascio e l'efficacia della concessione sono subordinati all'adempimento delle seguenti prescrizioni: a condizione che il box [sito in Trezzano Rosa (MI), Via Cesare Pavese n. 5, piano interrato, e catastalmente individuato al foglio 3, particella 133, subalterno 27, n.d.r.] venga trascritto, con atto pubblico pertinenziale alla abitazione in Via Dante 49...".

Dalle ispezioni effettuate, ad oggi non risultano trascritti nei PP.RR.II. vincoli di pertinenzialità a carico del summenzionato box-auto ed a favore dell'unità immobiliare pignorata, sicchè la "Concessione Edilizia n. 76/1994" del 29/09/1994 parrebbe priva di efficacia (come pure le pratiche edilizie successive).

Il tutto a voler tacere la già ricordata "divisione catastale" protocollo n. 959427 del 12/12/2002 (n. 72522.1/2002), tra l'unità immobiliare pignorata al piano terra ed i sovrastanti piani primo e secondo dell'edificio, effettuata nel 2002 - a quanto pare in assenza di qualsivoglia titolo edilizio abilitativo.

5. Relazione di Asseveramento ex art. 26, n. 124 / 2002

Intestazione: -

Tipo pratica: Relazione di Asseveramento ex art. 26, Legge 28/02/1985 n. 47

Per lavori: Opere interne

Oggetto: Creazione di bagno al piano primo - Creazione di scala a collegamento piano primo con piano secondo (sottotetto) - Chiusura scala retrattile di accesso dal piano primo al piano secondo (sottotetto)

Presentazione: in data 05/08/2002, al n. 124, Atti n. 6338

Abitabilità/agibilità: -

7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, così come emerso dal rilievo effettuato in data 27/04/2018, e la documentazione edilizia poc'anzi elencata, sono emerse le seguenti difformità principali:

- Le destinazioni d'uso effettive dei locali rilevate in sede di sopralluogo non corrispondono a quelle desumibili dal fascicolo edilizio: il "box-auto" è in realtà adibito a "soggiorno-pranzo con angolo-cottura", la "cucina" ed il "soggiorno" sono in realtà adibiti a "camere da letto";
- L'originaria scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, rappresentata nella planimetria allegata alla "Concessione Edilizia n. 76/1994" del 29/09/1994, è stata rimossa e la forometria nel solaio tamponata (in assenza di titolo edilizio abilitativo);
- La "camera da letto" (già "soggiorno") posta al centro dell'unità immobiliare è separata dal "corridoio/disimpegno" attraverso una parete tamburata in legno non rappresentata nel fascicolo edilizio;
- La porta del bagno ha larghezza netta pari a 72 cm, contrariamente a quanto prescritto (da tempo) dalla vigente Normativa (min. 80 cm);
- Le aperture presenti sulla facciata (finestre, nicchia della caldaia) non corrispondono a quelle validamente rappresentate nel fascicolo edilizio;
- Come detto, la Concessione Edilizia n. 76/1994 del 29/09/1994 parrebbe priva di efficacia;
- Come detto, la divisione (catastale) tra il piano terra ed il piano primo è stato effettuato in assenza di titolo edilizio abilitativo.

Note:

E' opinione della scrivente che non sarà possibile, per l'aggiudicatario dell'unità immobiliare, accedere alla c.d. "sanatoria tardiva" prevista dall'art. 40 della Legge n. 47/1985 ("condono edilizio") e ss.mm.ii., perché:

- *le ragioni del credito che hanno dato origine alla Procedura Esecutiva sono posteriori al 02/10/2003, data di entrata in vigore del D.L. 30/09/2003 n. 269 (c.d. "condono edilizio ter").*

Le difformità edilizie riscontrate all'interno dell'unità immobiliare pignorata (con particolare riferimento alla perdita di efficacia della Concessione Edilizia n. 76/1994 del 29/09/1994 ed alla "divisione catastale" protocollo n. 959427 del 12/12/2002), dovranno perciò essere gestite ai sensi del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e ss.mm.ii., come di seguito precisato:

- Predisposizione di una pratica edilizia di "Richiesta di Parere Ambientale" finalizzata a recepire le modifiche di facciata (sanabili / oggetto di ripristino della situazione pregressa);
- Predisposizione di una pratica edilizia di "S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività" finalizzata a dichiarare l'esecuzione / sanare le opere di seguito elencate:
 - Divisione sopravvenuta tra l'unità immobiliare pignorata ed i piani

soprastanti, compresa verifica di idoneità statica, a cura di un tecnico abilitato, del tamponamento della forometria della scala interna originariamente esistente;

- Ripristino dell'assetto distributivo e delle destinazioni d'uso antecedenti alla suddetta "Concessione Edilizia n. 76/1994" del 29/09/1994, tramite:
 - La ricostituzione dell'originario "box-auto" in vece dell'attuale "soggiorno pranzo con angolo-cottura", compresa la chiusura della porta interna di collegamento con i restanti locali dell'unità immobiliare, la riapertura del portone basculante in facciata e la realizzazione delle opere di compartimentazione antincendio del locale secondo quanto prescritto dalla vigente Normativa;
 - La demolizione della parete tamburata in legno che attualmente separa la "camera da letto" centrale (già "soggiorno") dal "corridoio/disimpegno";
 - Il ripristino della "cucina" originariamente prevista in vece dell'attuale "camera da letto n. 2".

- Allargamento della porta del bagno.

Spese:

Opere edilizie	€ 10.000,00
Pratiche edilizie (compresa I.V.A. e oneri)	€ 6.000,00
Sanzioni e Oneri (stima indicativa)	€ 1.000,00
<hr/>	
SPESE TOTALI	€ 17.000,00

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Approvazione con Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 23/07/2009, pubblicato sul BURL "Serie Inserzioni e Concorsi", n. 52 del 30/12/2009
Zona Omogenea:	<p><u>Tav. A16 – Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico:</u> Centro storico;</p> <p><u>Tav. A16.2 – Classi di sensibilità paesaggistica:</u> Classi di sensibilità paesaggistica: Alta – Centro Storico;</p> <p><u>Tav. A23 – tavola delle previsioni di piano:</u> - Ambienti del tessuto urbano consolidato – Centro Storico; - Vincolo di rispetto dei punti di captazione dei pozzi pubblici</p> <p><u>Tav. C8.2 – indagine geologica classe di fattibilità:</u> 3a – Fattibilità con consistenti limitazioni;</p> <p><u>Tav. C9.2 – Ripartizione in ambiti di intervento:</u> Ambito A – Nuclei antichi</p> <p><u>Tav. C10 – Modalità d'intervento nel centro storico:</u> Modalità d'intervento tipo 3: Edifici del tessuto storico consolidato.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	-
Se sì, di che tipo?	-
Estremi delle convenzioni:	-
Obblighi derivanti:	-

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	-
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	-
Altro:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	-

Per quanto sopra SI DICHIARA la conformità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva.

Descrizione: Abitazioni di tipo economico [A3]
di cui al punto A – Appartamento ad uso abitazione - a

In Comune di Trezzano Rosa (MI), all'interno del "centro storico" ed a circa 400 m dal Municipio, piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di n. 1 unità immobiliare ad uso abitazione e box-auto posta al piano terra di un edificio ragionevolmente costruito intorno alla metà del 1800 e composto da n. 2 piani complessivi attualmente adibiti a residenza.

L'unità immobiliare è composta da n. 1 locale più servizi (n. 1 soggiorno attualmente adibito a "camera da letto", n. 1 cucina abitabile attualmente adibita a "camera da letto", n. 1 box-auto attualmente adibito a "soggiorno-pranzo con angolo-cottura", n. 1 bagno, n. 1 ingresso e n. 1 disimpegno/corridoio) ed è privo di balconi, solaio e cantina.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie LORDA complessiva di 74,50 mq circa (dei quali 51,15 mq circa ad abitazione e mq 23,35 circa a box-auto), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 74,50 mq circa (dei quali 51,15 mq circa ad abitazione e mq 5,85 circa a box-auto).

Si invita a prestare particolare attenzione ai paragrafi "Conformità catastale" e "Conformità edilizia", contenenti alcune note relative al "disallineamento" tra lo stato dei luoghi così come rilevato in sede di sopralluogo ed i titoli abilitativi depositati presso i competenti uffici.

Confini:

Da Nord, in senso orario: cortile comune (particella 394), altra proprietà, particella 383, cortile comune (particella 394).

Quota e tipologia del diritto:

500 / 1000 di : - Piena Proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: (MI), Via l 20030

Stato Civile: coniugato con in regime di "
(stando alla dichiarazione resa dai Proprietari esegutati al Notaio Dott. Grimaldi Nicola, nell'ambito della Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di compravendita in data 31/10/2007, ai nn. 17676/13613);

500 / 1000 di - Piena Proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: (MI), V 4, c.a.p. 20030

Stato Civile: coniugata con in regime di "comunione legale dei beni"
(stando alla dichiarazione resa dai Proprietari esegutati al Notaio Dott. Grimaldi Nicola, nell'ambito della Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di compravendita in data 31/10/2007, ai

nn. 17676/13613).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie LORDA complessiva di 74,50 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE di 57,00 mq circa;

L'edificio è articolato in n. 2 piani complessivi adibiti a residenza

L'edificio è stato costruito ragionevolmente costruito intorno alla metà del 1800;

Ristrutturazione dell'edificio: non nota; a vista parrebbe mai effettuata;

Ristrutturazione dell'appartamento: a vista appare recente (ultimo decennio);

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3,07 m;

Stato di manutenzione generale dell'EDIFICIO: mediocre;

Stato di manutenzione generale dell'UNITA' IMMOBILIARE: mediocre.

Condizioni generali dell'immobile:

L'edificio all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è posto all'interno del "centro storico" del Comune di Trezzano Rosa (MI).

Detto edificio, di tipo "rurale", è stato ragionevolmente costruito intorno alla metà del 1800 ed è articolato in n. 2 piani complessivi, senza locali interrati.

L'unità immobiliare pignorata è posta al piano terra del fabbricato e si presenta generalmente in mediocre stato di manutenzione, nonostante alcuni interventi di manutenzione ordinaria (compresi i serramenti esterni), che l'hanno evidentemente interessato in epoca relativamente recente (ultimi 20 anni).

I serramenti esterni sono in legno mordenzato, con vetrocamera, tapparelle in plastica e grate protettive in profilati in ferro zincati, e si presentano in sufficiente/mediocre stato di manutenzione.

Le porte interne, a battente, sono del tipo "tamburato", con pannelli di finitura lisci in legno, in mediocre stato di manutenzione (la porta della camera da letto centrale è addirittura smontata); la porta di ingresso è blindata, con pannelli di finitura in legno pantografato e specchiatura centrale in vetro (si presume di sicurezza), in sufficiente stato di manutenzione.

I pavimenti interni sono tutti in piastrelle in gres porcellanato di dimensioni 30x30 cm, posate a 45°, di colore marrone chiaro o verde-marcio, in discreto stato di manutenzione.

Le pareti ed i plafoni dei locali di abitazione hanno finitura a gesso e idropittura,

generalmente in mediocre stato di manutenzione: in più punti sono visibili lacune di materiale e scalfitture; al piede delle murature sono altresì visibili tracce di infiltrazioni d'acqua, rigonfiamenti e distacchi dell'intonaco, probabilmente a causa di difetti – se non addirittura della mancanza – del c.d. “vespaio” e delle precipitazioni meteoriche esterne.

La mancanza o l'inadeguatezza del vespaio è avallata anche da un persistente odore di muffa che è chiaramente percepibile all'interno dell'unità immobiliare.

Le pareti dell'ingresso, del corridoio, dell'angolo-cottura e del bagno hanno rivestimento in parte in piastrelle in ceramica/gres, in discreto stato di manutenzione.

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati all'interno dell'unità immobiliare (elettrico e illuminazione, antenna TV, riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, condizionamento, idrico-sanitario, gas), si segnala che essi parrebbero essere stati parzialmente modificati in epoca relativamente recente (ultimi 20 anni), ma non è dato sapere se da personale dotato della necessaria abilitazione e competenza; essi sono altresì tutti privi della necessaria "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008 n. 37 e devono perciò essere prudenzialmente considerati “non conformi” e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, probabilmente, adeguati ad essa.

L'impianto elettrico, in particolare, si presenta in pessimo stato di manutenzione (cavi elettrici a vista, danni da infiltrazioni d'acqua, ecc...), mentre il soggiorno-pranzo con cucina a vista è privo del foro di aerazione permanente con griglia, obbligatorio in presenza di apparecchi a fiamma libera (fornello a gas); la canna fumaria della caldaia murale, infine, sfociando in facciata ad altezza-uomo, è difforme dalle prescrizioni della vigente Normativa, che richiede che essa si elevi oltre la copertura del fabbricato.

Tutte le suddette criticità costituiscono un potenziale pericolo per l'incolumità di persone e cose, e dovranno perciò essere modificate prima dell'utilizzo dei locali e la messa in esercizio degli impianti.

Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomi mediante caldaia murale a gas metano installata in facciata, entro una nicchia con sportello metallico e radiatori in ghisa a piastre in sufficiente stato di manutenzione.

Condizionatore tipo “split”, marca “F.B.R.”, installato nell'ingresso dell'unità immobiliare, in sufficiente stato di manutenzione.

Le facciate dell'edificio presentano finitura in intonaco civile/plastico e zoccolatura in beola, in mediocre stato di manutenzione (lacune di materiale, rigonfiamenti, sporcizia, ecc...).

All'esterno ed in prossimità dell'edificio è altresì percepibile odore correlato con il cattivo funzionamento degli scarichi (fognatura).

La copertura dell'edificio è a falde, con orditura in legno e manto di finitura in tegole in laterizio, in sufficiente stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: stante l'epoca di costruzione dell'edificio, si presume siano in muratura materiale: ragionevolmente in mattoni pieni in laterizio condizioni: non verificabili
Strutture verticali	tipologia: stante l'epoca di costruzione dell'edificio, si presume siano in muratura portante materiale: mattoni pieni in laterizio condizioni: sufficienti, laddove visibili / verificabili
Solai	tipologia e materiale: stante l'epoca di costruzione dell'edificio, si presume siano in legno condizioni: sufficienti, laddove visibili / verificabili
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti, laddove visibili / verificabili
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti, laddove visibili / verificabili Note: parapetti in profilati in ferro zincati, in mediocre stato di manutenzione (ruggine, ecc...)

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	<p>tipologia: stante l'epoca di costruzione dell'edificio, si presume siano in muratura portante</p> <p>materiale: mattoni pieni in laterizio</p> <p>coibentazione: assente</p> <p>rivestimento: intonaco civile/plastico e zoccolatura in beola</p> <p>condizioni: mediocri (lacune di materiale, rigonfiamenti, sporcizia, ecc...)</p>
Manto di copertura	<p>materiale: tegole in laterizio</p> <p>coibentazione: assente</p> <p>condizioni: sufficiente</p>
Infissi interni Porta di ingresso	<p>tipologia: a battente</p> <p>materiale: blindata, con pannelli di finitura in legno pantografato e specchiatura centrale in vetro (si presume di sicurezza)</p> <p>condizioni: sufficienti</p>
Infissi interni Porte interne	<p>tipologia: a battente</p> <p>materiale: "tamburate", con pannelli di finitura lisci in legno, in mediocre stato di manutenzione (la porta della camera da letto centrale è addirittura smontata)</p> <p>condizioni: sufficienti</p>
Serramenti esterni	<p>tipologia: a battente</p> <p>materiale: legno mordenzato, con vetrocamera</p> <p>protezione: tapparelle in plastica e grate in profilati in ferro zincati</p> <p>condizioni: sufficienti/mediocri</p>
Pavimentazione Interna	<p>materiale: piastrelle in gres porcellanato di dimensioni 30x30 cm, posate a 45°, di colore marrone chiaro o verde-marcio</p> <p>condizioni: discrete</p>

✓

<p>Rivestimento Locali di abitazione</p>	<p>materiale: a gesso finitura: idropittura condizioni: generalmente in mediocre stato di manutenzione: in più punti sono visibili lacune di materiale e scalfitture; al piede delle murature sono altresì visibili tracce di infiltrazioni d'acqua, rigonfiamenti e distacchi dell'intonaco, probabilmente a causa di difetti – se non addirittura della mancanza – del c.d. “vespaio” e delle precipitazioni meteoriche esterne</p>
<p>Rivestimento Ingresso, corridoio, angolo-cottura e bagno</p>	<p>materiale: piastrelle in ceramica/gres porcellanato condizioni: discrete</p>
<p>Plafoni</p>	<p>materiale: a gesso finitura: idropittura condizioni: sufficienti</p>

Impianti:

Elettrico e illuminazione	<p>tipologia: sottotraccia condizioni: pessime, laddove visibili / verificabili conformità: non conforme</p> <p>Note: cavi elettrici a vista, danni da infiltrazioni d'acqua</p> <p>Manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.</p>
Termico e produzione acqua calda sanitaria	<p>tipologia: autonomo, con caldaia murale installata in facciata, entro una nicchia con sportello metallico alimentazione: gas metano rete di distribuzione: non verificabile diffusori: radiatori in ghisa a piastre condizioni: sufficienti, laddove visibili / verificabili conformità: non conforme</p> <p>Note: La canna fumaria della caldaia, sfociando in facciata ad altezza-uomo, è difforme dalle prescrizioni della vigente Normativa, che richiede che essa si elevi oltre la copertura del fabbricato.</p> <p>Manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.</p>
Condizionamento	<p>tipologia: autonoma di tipo "split" alimentazione: elettricità rete di distribuzione: non verificabile condizioni: sufficiente, laddove visibili / verificabili conformità: non conforme</p> <p>Note: nell'ingresso</p> <p>Manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.</p>

Gas metano	<p>tipologia: con tubazioni a vista rete di distribuzione: tubi in ferro verniciati condizioni: sufficienti, laddove visibili / verificabili conformità: non conforme</p> <p>Note: il soggiorno-pranzo con cucina a vista è privo del foro di aerazione permanente con griglia, obbligatorio in presenza di apparecchi a fiamma libera (fornello a gas)</p> <p>Manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.</p>
Antenna TV	<p>tipologia: rettilinea condizioni: non verificabili conformità: non conforme</p> <p>Note: Manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.</p>

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	51,15 mq	100%	51,15 mq
Locale con destinazione edilizia "box-auto"	23,35 mq	25%	5,85 mq
TOTALE	74,50 mq		57,00 mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

DETERMINAZIONE DELLA "CONSISTENZA":

La determinazione della "consistenza" dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio);
- 2) "Raccolta provinciale degli usi in Lombardia", Titolo III e IV, cap. 01-f, "Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio".
- 3) "Allegato C" del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.

Le "Istruzioni", in particolare, precisano che: *"...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ...(omissis)... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. ...(omissis)... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria..."*.

DEFINIZIONE DI "VALORE":

In letteratura si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

DETERMINAZIONE DEL "VALORE ECONOMICO":

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo "sintetico-comparativo", basato sul confronto fra l'unità immobiliare oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre

precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – I semestre 2017, pubblicata on-line dalla "Agenzia delle Entrate";
- 2) "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", n. 51 – I semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da "TeMa – Borsa Immobiliare di Milano".

Il "prezzo di mercato" così individuato è stato quindi modificato utilizzando alcuni "coefficienti correttivi" correlati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, all'orientamento ed agli affacci, all'isolamento termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti "speciali" (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell'edificio condominiale, alla dotazione di servizi condominiali ordinari e "fuori-standard" (servizio di portierato, ascensori, giardino, piscina, campi sportivi, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione degli immobili.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Uffici del Registro;
- Ufficio Tecnico e Ufficio Condono;
- "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – I semestre 2017, pubblicata on-line dalla "Agenzia delle Entrate";
- "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", n. 51 – I semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da "TeMa – Borsa Immobiliare di Milano";
- Agenzie immobiliari e/o annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore.

8.3 Quotazioni immobiliari "Agenzia del Territorio":

- Periodo: I-2017
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Trezzano Rosa (MI)

- Fascia/Zona: B1 – Centrale/INTERO CENTRO URBANO
- Tipologia: Abitazioni di tipo economico
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato min (€/mq): 900,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.100,00

8.4 Quotazioni immobiliari "TeMa - Osservatorio del Mercato Immobiliare":

- Periodo: I-2017
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Trezzano Rosa (MI)
- Fascia/Zona: Centro
- Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare
- Valore di mercato min (€/mq): 750,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.100,00

VALORE UNITARIO ADOTTATO = €/mq 900,00

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

1 - Appartamento ad uso abitazione (Abitazione di tipo economico [A3])

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
Appartamento	51,50 mq	€/mq 900,00	€ 46.035,00
Locale con destinazione edilizia "box-auto"	5,85 mq	€/mq 900,00	€ 5.262,75
TOTALE	57,00 mq		€ 51.297,75
Valore corpo			€ 51.297,75
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 51.297,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.297,75

Riepilogo:

ID	Categoria Catastale attuale	Superficie Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento (con locale con destinazione edilizia "box auto")	Abitazioni di tipo economico [A/3]	57,00 mq	€ 51.297,75	€ 51.297,75
TOTALE		57,00 mq		€ 51.297,75

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	- €	2.564,89
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€	0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€	0,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche):	- € 19.100,00
---	---------------

Giudizio di comoda divisibilità:	NON DIVISIBILE
----------------------------------	----------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 29.632,86
---	-------------

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 29.600,00
--	-------------

(Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 22.000,00)
---	--------------
